



**ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO**  
**FACULTAD DE RECURSOS NATURALES**  
**ESCUELA DE INGENIERÍA EN ECOTURISMO**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE**  
**CABAÑAS ECOLÓGICAS EN LA QUINTA RAFAEL, CANTÓN**  
**AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**  
**PROYECTO TÉCNICO DE TITULACIÓN DE GRADO**

**PRESENTADO COMO REQUISITO PARCIAL PARA OBTENER**  
**EL TÍTULO DE INGENIERO EN ECOTURISMO**

**RAYMOND ANDRES YANEZ TAPIA**

**RIOBAMBA – ECUADOR**  
**2019**

**©2019, Raymond Andres Yanez Tapia.**

Se autoriza la reproducción total o parcial, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo la cita bibliográfica del documento, siempre y cuando se reconozca el Derecho de Autor.

**ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO  
FACULTAD DE RECURSOS NATURALES  
ESCUELA DE INGENIERÍA EN ECOTURISMO**

**CERTIFICACIÓN DE CULMINACIÓN DE TRABAJO DE GRADO**

El tribunal del Trabajo de Titulación certifica que: El trabajo técnico: **"ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE CABAÑAS ECOLÓGICAS EN LA QUINTA RAFAEL, CANTÓN AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA"**, de responsabilidad del Sr. Egresado Raymond Andres Yanez Tapia, ha sido minuciosamente revisado por los miembros del tribunal del Trabajo de Titulación, quedando autorizada su presentación.

Ing. Eduardo Antonio Muñoz Jácome  
**DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**



---

Ing. Juan Enrique Ureña Moreno  
**ASESOR DEL TRIBUNAL**



---

Riobamba, 06 de diciembre de 2019

## DECLARACIÓN DE AUTENCIDAD

Yo, Raymond Andres Yanez Tapia, declaro que el presente trabajo de titulación es de mi autoría y que los resultados del mismo son auténticos y originales. Los textos constantes y el documento que provienen de otra fuente están debidamente citados y referenciados.

Como autor, asumo la responsabilidad legal y académica de los contenidos de este trabajo de titulación.

Riobamba, 06 de diciembre del 2019.



---

Raymond Andres Yanez Tapia  
**Cédula de ciudadanía: 060395756-4**

Yo, Raymond Andres Yanez Tapia soy responsable de las ideas, doctrinas y resultados expuestos en esta tesis y el patrimonio intelectual del trabajo de titulación de grado pertenece a la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo.



Raymond Andres Yanez Tapia

## **DEDICATORIA**

A mi madre que sin usted no hubiera sido posible llegar al lugar donde estoy, dándome siempre ánimos para continuar, quiero dedicarle este trabajo que representa el fruto de la dedicación y esfuerzo durante estos años de estudio.

A ustedes Papos que desde el cielo siempre me acompañarán en el transcurso de mi vida tanto en el ámbito personal como profesional, les dedico este trabajo.

## **AGRADECIMIENTO**

A mi madre que ha sido el pilar fundamental de mi vida que con su esfuerzo y dedicación me ha sacado siempre adelante, dándome a cada instante una palabra de aliento para llegar a culminar mi profesión. Esta tesis es un logro más que llevo a cabo y sin lugar a dudas ha sido en gran parte gracias a usted, le amo infinitamente.

A mis Papos porque han sido parte de mi crianza a los cuales les debo los valores que me inculcaron y el apoyo incondicional que siempre me brindaron, siendo un ejemplo incuestionable de fortaleza sabiduría y responsabilidad, no tengo palabras para agradecerles.

A mi hermana, gracias por tu cariño, comprensión y apoyo en esta etapa de mi vida, sé que, así como tú has ido a mi graduación yo tendré la dicha de ir a la tuya y verte culminar tu carrera profesional.

A toda mi familia, por sus palabras de aliento, sus buenos deseos y la ayuda que me brindaron durante toda mi carrera profesional Dios les pague.

A todos los docentes que estuvieron presentes durante mi formación académica, de manera especial al Ing. Eduardo Muñoz, que con su ayuda, paciencia y profesionalismo supo transmitirme parte de su conocimiento, con su habilidad única para enseñar y apoyarme al culminar este trabajo.

<b>I.</b>	<b>ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE CABAÑAS ECOLÓGICAS EN LA QUINTA RAFAEL, CANTÓN AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
A.	IMPORTANCIA.....	1
B.	PROBLEMA.....	2
C.	JUSTIFICACIÓN .....	3
<b>III.</b>	<b>OBJETIVOS .....</b>	<b>4</b>
A.	OBJETIVO GENERAL.....	4
B.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	4
<b>IV.</b>	<b>HIPÓTESIS .....</b>	<b>5</b>
<b>V.</b>	<b>REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA.....</b>	<b>6</b>
A.	ALOJAMIENTO .....	6
B.	ESTUDIO DE FACTIBILIDAD .....	9
C.	VIABILIDAD COMERCIAL.....	10
D.	VIABILIDAD TÉCNICA.....	11
E.	ESTRUCTURA DEL MARCO LEGAL ADMINISTRATIVO .....	13
F.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL .....	15
G.	VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA .....	19
<b>VI.</b>	<b>MATERIALES Y MÉTODOS .....</b>	<b>23</b>
A.	CARACTERIZACIÓN DEL LUGAR.....	23
B.	METODOLOGÍA.....	24
<b>VII.</b>	<b>RESULTADOS .....</b>	<b>28</b>
A.	ESTUDIO DE MERCADO .....	28
B.	ESTUDIO TÉCNICO-PRODUCTIVO, LEGAL-ADMINISTRATIVO Y AMBIENTAL DEL EMPRENDIMIENTO .....	54
1.	Estudio técnico productivo .....	54
2.	Estudio legal administrativo.....	65
3.	Estudio ambiental .....	84
C.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	88
1.	Análisis de inversiones .....	88
2.	Usos y fuentes .....	89
3.	Depreciación de activos fijos .....	90
4.	Amortización de activos diferidos .....	90
5.	Estructura de costos y gastos.....	91
6.	Punto de equilibrio .....	93
7.	Presupuesto de ingresos.....	95



8.	Balance de pérdidas y ganancias .....	95
9.	Flujo de caja .....	96
10.	Relación beneficio costo.....	97
11.	Valor actual neto.....	97
12.	Tasa interna de retorno .....	98
13.	Periodo de recuperación de la inversión .....	98
<b>VIII.</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>99</b>
<b>IX.</b>	<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>100</b>
<b>X.</b>	<b>RESUMEN.....</b>	<b>101</b>
<b>XI.</b>	<b>ABSTRACT.....</b>	<b>102</b>
<b>XII.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>103</b>
<b>XIII.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>106</b>
A.	Anexo 10.1 Requerimientos y tipos de Lodge-cabañas.....	106
B.	Anexo 10.2 Encuesta .....	112
C.	Anexo 10.3 Matriz Lázaro Lagos.....	114
D.	Anexo 10.5 Sueldos .....	117

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 7.1</b> Género de los clientes potenciales .....	29
<b>Tabla 7.2</b> Edad potenciales turistas .....	30
<b>Tabla 7.3</b> Lugar de procedencia potenciales clientes.....	31
<b>Tabla 7.4</b> Tipo de alojamiento.....	32
<b>Tabla 7.5</b> Mobiliario.....	33
<b>Tabla 7.6</b> Servicios complementarios.....	34
<b>Tabla 7.7</b> Tipo de comida.....	35
<b>Tabla 7.8</b> Personas con las que viaja.....	36
<b>Tabla 7.9</b> Estadía.....	37
<b>Tabla 7.10</b> Gasto .....	38
<b>Tabla 7.11</b> Forma de pago.....	39
<b>Tabla 7.12</b> Medios de información.....	40
<b>Tabla 7.13</b> Motivación .....	41
<b>Tabla 7.14</b> Perfil del turista .....	42
<b>Tabla 7.15</b> Proyección de la demanda .....	43
<b>Tabla 7.16</b> Competencia actual .....	43
<b>Tabla 7.17</b> Competencia proyectada.....	44
<b>Tabla 7.18</b> Demanda insatisfecha .....	44
<b>Tabla 7.19</b> Spot publicitario para televisión .....	51
<b>Tabla 7.20</b> Talento humano del área comercial.....	51
<b>Tabla 7.21</b> Materiales e insumos del área comercial. ....	51
<b>Tabla 7.22</b> Materiales de Promoción y publicidad. ....	52
<b>Tabla 7.23</b> Promoción y publicidad del área comercial. ....	53
<b>Tabla 7.24</b> Activos fijos área comercial. ....	53
<b>Tabla 7.25</b> Capacidad operativa .....	54
<b>Tabla 7.26</b> Consumo aparente. ....	54
<b>Tabla 7.27</b> Construcción cabaña suite. ....	58
<b>Tabla 7.28</b> Construcción cabaña doble.....	59
<b>Tabla 7.29</b> Total cabañas.....	61
<b>Tabla 7.30</b> Talento humano del área productiva.....	61
<b>Tabla 7.31</b> Menaje, amenities, suministros de limpieza. ....	62
<b>Tabla 7.32</b> Activos fijos área productiva. ....	63
<b>Tabla 7.33</b> Análisis comparativo del marco legal existente .....	65
<b>Tabla 7.34</b> Talento humano área administrativa.....	73
<b>Tabla 7.35</b> Selección del personal. ....	74
<b>Tabla 7.36</b> Materiales e insumos área administrativa .....	74

<b>Tabla 7.37</b> Activos fijos área administrativa. ....	75
<b>Tabla 7.38</b> Activos diferidos área administrativa. ....	75
<b>Tabla 7.39</b> Perfil Gerente Quinta Rafael. ....	77
<b>Tabla 7.40</b> Perfil Asistente legal Quinta Rafael.....	78
<b>Tabla 7.41</b> Perfil Asistente contable Quinta Rafael. ....	78
<b>Tabla 7.42</b> Perfil Recepcionista Quinta Rafael.....	79
<b>Tabla 7.43</b> Perfil Chef Quinta Rafael. ....	80
<b>Tabla 7.44</b> Perfil Mesero Quinta Rafael. ....	81
<b>Tabla 7.45</b> Perfil Técnico de Turismo Quinta Rafael. ....	81
<b>Tabla 7.46</b> Perfil Camarero/a Quinta Rafael.....	82
<b>Tabla 7.47</b> Matriz de evaluación de impactos. ....	84
<b>Tabla 7.48</b> Matriz de cuantificación. ....	85
<b>Tabla 7.49</b> Medidas de mitigación de impactos.....	87
<b>Tabla 7.50</b> Activos fijos medidas de mitigación.....	88
<b>Tabla 7.51</b> Análisis de inversiones proyecto cabañas ecológicas Quinta Rafael. ....	88
<b>Tabla 7.52</b> Usos y fuentes proyecto implementación de cabañas ecológicas Quinta Rafael. ....	89
<b>Tabla 7.53</b> Depreciación de activos fijos Quinta Rafael. ....	90
<b>Tabla 7.54</b> Amortización de activos diferidos cabañas ecológicas Quinta Rafael. ....	90
<b>Tabla 7.55</b> Estructura de costos y gastos cabañas ecológicas Quinta Rafael. ....	91
<b>Tabla 7.56</b> Costos fijos y costos variables del proyecto. ....	93
<b>Tabla 7.57</b> Cálculos de punto de equilibrio ....	95
<b>Tabla 7.58</b> Presupuesto de ingresos cabañas ecológicas.....	95
<b>Tabla 7.59</b> Balance de pérdidas y ganancias cabañas ecológicas. ....	95
<b>Tabla 7.60</b> Flujo de caja proyecto cabañas ecológicas. ....	96
<b>Tabla 7.61</b> Relación beneficio costo cabañas ecológicas.....	97
<b>Tabla 7.62</b> Valor actual neto inversión cabañas ecológicas.....	97
<b>Tabla 7.63</b> Tasa interna de retorno inversión cabañas ecológicas.....	98
<b>Tabla 7.64</b> Periodo de recuperación de la inversión cabañas ecológicas. ....	98

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 6.1</b> Ubicación de la Quinta Rafael .....	23
<b>Figura 7.1</b> Género de los clientes potenciales. ....	29
<b>Figura 7.2</b> Edad potenciales turistas. ....	30
<b>Figura 7.3</b> Lugar de procedencia potenciales clientes. ....	31
<b>Figura 7.4</b> Tipo de alojamiento. ....	32
<b>Figura 7.5</b> Mobiliario. ....	33
<b>Figura 7.6</b> Servicios complementarios. ....	34
<b>Figura 7.7</b> Tipo de comida. ....	35
<b>Figura 7.8</b> Personas con las que viaja. ....	36
<b>Figura 7.9</b> Estadía. ....	37
<b>Figura 7.10</b> Gasto. ....	38
<b>Figura 7.11</b> Forma de pago. ....	39
<b>Figura 7.12</b> Medios de información. ....	40
<b>Figura 7.13</b> Motivación. ....	41
<b>Figura 7.14</b> Página web. ....	45
<b>Figura 7.15</b> Página web reservaciones. ....	46
<b>Figura 7.16</b> Página web pagos. ....	46
<b>Figura 7.17</b> Perfil de Facebook. ....	47
<b>Figura 7.18</b> Flyer. ....	48
<b>Figura 7.19</b> Tarjeta de presentación verso. ....	49
<b>Figura 7.20</b> Tarjeta de presentación reverso. ....	50
<b>Figura 7.21</b> Flujograma servicio de hospedaje .....	55
<b>Figura 7.22</b> Planta arquitectónica cabañas ecológicas. ....	56
<b>Figura 7.23</b> Detalle y vistas frontales de las cabañas ecológicas. ....	57
<b>Figura 7.24</b> Organigrama estructural. ....	76
<b>Figura 7.25</b> Organigrama funcional. ....	76

**LISTADO DE ABREVIATURAS**

<b>EIA</b>	Estudio de Impacto Ambiental
<b>EIAd</b>	Estudio de Impacto Ambiental Detallado
<b>EIA<sub>sd</sub></b>	Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado
<b>EP</b>	Evaluación preliminar
<b>MINTUR</b>	Ministerio de turismo
<b>SEIA</b>	Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental
<b>SEMARNAT</b>	Secretaria de medio ambiente y recursos naturales
<b>SENACE</b>	Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

# **I. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE CABAÑAS ECOLÓGICAS EN LA QUINTA RAFAEL, CANTÓN AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA**

## **II. INTRODUCCIÓN**

### **A. IMPORTANCIA**

El turismo es un fenómeno social, cultural y económico, relacionado con el movimiento de las personas de un sitio a otro, fuera de su lugar de residencia usual por motivos personales, de negocios o diversión, pueden ser turistas residentes o no residentes, a quienes se les llama visitantes (Organización Mundial del Turismo, 2012), en si el turismo tiene que ver con sus actividades, que implican un gasto turístico, estos tienen efectos en la economía, en el entorno natural y en las zonas edificadas, además de beneficiar a la población local de los lugares visitados y a sus visitantes.

Este concepto ha ido creciendo y del mismo han surgido diferentes modalidades entre las cuales existe el turismo responsable o sostenible, siendo definido como el compromiso en querer explotar la naturaleza sin dañarla; este debe dar un uso extra a los recursos medioambientales que son un elemento fundamental del desarrollo turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales, ayudando a conservar los recursos naturales y la variedad biológica que sostienen la vida, esta es una vía hacia la gestión de todos los recursos, de forma que puedan satisfacer las necesidades económicas, sociales y estéticas (Barrera & Bahamontes, 2012).

Es así, que un alojamiento ecológico es una forma de hospedaje de bajo impacto basado en la naturaleza, financieramente sostenible, que ayuda a proteger las áreas frágiles en los alrededores, ofrece a los turistas una experiencia participativa e interpretativa, provee una comunión espiritual con la cultura y la naturaleza: es planeado, diseñado, construido y operado de una manera ambiental y socialmente sensible, sus características principales son: Alojamiento construido a baja escala, pocas plazas, diseño sustentable integrado al entorno, construidos con técnicas arquitectónicas, ambientalmente amigables, utiliza materiales de la zona, no talar árboles, debe causar bajo impacto ambiental, su emplazamiento no debe intervenir con los hábitos de la fauna, empleo de energías alternativas (eólica, solar), recuperación y utilización del agua pluvial, manejo de residuos, tratamiento de aguas negras y grises (Alvarez, Ayala, & Auton, 2008).

El alojamiento en el Ecuador está dentro de las cinco industrias económicas de mayor contribución al empleo nacional ya que en el año del 2018 el turismo creció un 11% y paso del millón de visitantes, entre enero y marzo de este año se registraron en el país 491.698 empleos relacionados con el sector del turismo, esta cifra representa el 6,3% del total de empleados en la economía del país (Ministerio de Turismo, 2019).

Hoy en día, cada vez son más los viajeros que buscan disminuir su impacto al viajar, los turistas extranjeros planean sus reservaciones en hoteles que tengan una conciencia de conservación y respeto al medio ambiente, una de las razones es que en sus países no poseen esa gran biodiversidad que Ecuador les proporciona y que al visitar pueden palpar y observar (Diario del Hotelero, 2018).

**B. PROBLEMA**

La Quinta Rafael ubicada en el cantón Ambato de la provincia de Tungurahua, brindan varios servicios como: alimentación, catering, eventos y recreación; los clientes solicitan que se brinde también el servicio de hospedaje, al no contar con éste, la quinta disminuye la diversificación de su oferta, reduciendo su nivel de sus ingresos.

### C. JUSTIFICACIÓN

La Quinta Rafael es un emprendimiento familiar, prevé la implementación de cabañas ecológicas, consecuentemente se encuentra articulado a la Constitución de la República del Ecuador, 2008, que en su Capítulo IV sobre Soberanía económica sección I sistema económico y política económica Art. 75 (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008) indica que:

Los emprendimientos unipersonales, familiares y domésticos son personas o grupos de personas que realizan actividades económicas, elaboración y comercialización de bienes o prestación de servicios en pequeña escala efectuadas por trabajadores autónomos o pequeños núcleos familiares, organizadas como sociedades de hecho con el objeto de satisfacer necesidades, a partir de la generación de ingresos y cambio de bienes y servicios.

Entonces a partir del punto de vista legal es viable incursionar en este tipo de iniciativas o fortalecerlas como es el caso del presente estudio.

Con el desarrollo del proyecto de cabañas ecológicas se cubrirá la necesidad de hospedaje de la quinta, considerando que en la zona no existen emprendimientos con características similares, con el fin de conseguir el desarrollo económico y turístico del lugar, dando así plazas de trabajo y combatiendo el desequilibrio económica del proyecto, destacando así la preocupación del medio ambiente y el mantenimiento del entorno, cumpliendo las necesidades de los clientes en cuanto al servicio, ya que las personas necesitan experimentar nuevos e innovadores lugares donde puedan disfrutar de la naturaleza y los recursos ambientales con los que cuenta el establecimiento.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Nacional, con esta iniciativa se está aportando a la diversificación y encadenamiento turístico productivo que permita la generación de mayor valor agregado en la oferta turística del emprendimiento, también se aportara al entorno ya que ahora con los cambios climáticos y la destrucción de los recursos ecológicos el hombre piensa más en el medio ambiente y fija su atención en el cuidado del mismo.



### **III. OBJETIVOS**

#### **A. OBJETIVO GENERAL**

Determinar la factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas en la Quinta Rafael, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

#### **B. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Determinar la viabilidad comercial para la implementación de cabañas ecológicas.
2. Establecer la viabilidad técnica-productiva, legal-administrativo y ambiental del emprendimiento en estudio.
3. Determinar la rentabilidad financiera de la propuesta.

#### **IV. HIPÓTESIS**

Es factible la implementación de cabañas ecológicas en la Quinta Rafael, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, en base a las viabilidades comercial, técnico-productivo, legal-administrativo, ambiental y financiera.

## **V. REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA**

### **A. ALOJAMIENTO**

Según Merino & Serrano (2003), la normativa comunitaria define el alojamiento turístico como cualquier estructura empresarial que presta un servicio de alojamiento regularmente esta se distingue entre alojamiento colectivo y privado; Se define alojamiento colectivo como aquel que ejerce una actividad comercial regular, consistente en ofrecer al turista la posibilidad de pernoctar en una habitación u otro espacio acondicionado para el alojamiento, siendo su capacidad mayor a un determinado número de camas.

Las empresas de alojamiento pueden definirse como aquellas que ofrecen hospedaje, con o sin otros servicios complementarios, a cambio de un precio. Este sector es muy extenso y al mismo tiempo, las empresas dedicadas al alojamiento turístico han ido evolucionando a lo largo de la historia, ya que el turismo es un fenómeno vivo y dinámico (Rojo, 2014).

El alojamiento es una actividad turística que puede ser desarrollada por personas naturales o jurídicas, que consiste en la prestación remunerada del servicio de hospedaje no permanente, a huéspedes nacionales o extranjeros (Ministerio de Turismo, 2016).

#### **1. Empresa hotelera**

La empresa hotelera es un sistema abierto, con una organización jerárquica, en la que pueden diferenciarse las áreas provisionamiento, elaboración, comercial, administrativa y financiera, para el alquiler de habitaciones, caracterizada por su inelasticidad, no puede almacenarse, ni convertirse al no cumplirse su objetivos de creación, la mano de obra que se ocupa esta entre el 35 y 40 % de sus costos (Sifontes, Marin, & Cedeño, 2015).

Además, Perez & Fernandez (2016), menciona que el hotelería actual es la consecuencia de la evolución social y cultural de muchos siglos, influida por los cambios políticos, económicos y tecnológicos de la sociedad. El progreso de los medios de transporte y las comunicaciones, a partir de la segunda mitad del siglo XX, provocó el aumento ininterrumpido de los flujos turísticos internacionales y un desarrollo de la demanda hotelera a nivel mundial, manifestado en la actualidad mediante una oferta saturada, diversa y compleja de esta industria.

#### **2. Lodge-Cabañas**

Se las conoce por ser las encargadas de causar los mínimos impactos ambientales en cada una de las acciones y procesos que se realizan dentro de la organización, para el requerimiento de energía eléctrica utiliza paneles solares, baterías, inversores y generadores a diésel con el fin de producir el mínimo ruido para la estadía del huésped, cuenta con un sistema de purificación de aguas grises, por lo que el agua se utiliza directamente del río y luego regresa al mismo, la basura se recicla de tal manera que divide en basura inorgánica y orgánica la misma que se transforma en humus y se utiliza por los habitantes para la fertilización de la tierra (Ochoa Ortega & Arias Quezada, 2016).

Según el Reglamento de alojamiento turístico de 2016, el término “Lodge” hace referencia a un establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño, aseo privado o compartido conforme a su categoría. Sirve de enclave para realizar excursiones organizadas, tales como observación de flora y fauna, culturas locales, caminatas por senderos, entre otros. Presta el servicio de alimentos y bebidas sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios, además deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones (Ministerio de Turismo, 2016).

Se clasifican en Lodge-cabañas de 5, 4 y 3 estrellas, las características que se observan para su clasificación son; requerimientos de infraestructura, compuesto por instalaciones generales, accesos y área de clientes y servicios.

En lo que respecta a instalaciones generales se toma en cuenta:

- a. Generador de emergencia y en este; provisión general de energía eléctrica para todo el establecimiento, abastecimiento de energía eléctrica en servicios básicos: salidas de emergencia, pasillos y áreas comunes.
- b. Sistema de protección contra insectos.
- c. Acondicionamiento térmico en áreas de uso común: enfriamiento o calefacción artificial y/o natural.
- d. Contar con los siguientes servicios, actividades, ubicación: piscina, hidromasaje, baño turco, sauna, spa local comercial afín a la actividad, se considerará como un solo servicio a uno o más locales comerciales, salones y áreas para eventos, vinculación a una actividad agropecuaria, realizar caminatas, realizar cabalgatas, realizar rodeos, vinculación de la comunidad local en las actividades turísticas realizadas por el establecimiento, equipo de uso diario para actividades del establecimiento (al menos botas de caucho y poncho de aguas), juegos de salón (mesas de billa y/o billar, mesas de ping pong), áreas deportivas, establecimiento ubicado en un edificio patrimonial que cuente con la respectiva declaratoria por parte de la autoridad competente, contar con áreas de uso exclusivo del personal; cuarto de baño y aseo, área de almacenamiento de artículos personales (casilleros), área de comedor (Ministerio de Turismo, 2016).

Para los accesos se contará:

- a. Con una entrada principal al área de recepción para usuarios, y otra entrada de servicio.

En lo que concierne áreas de clientes se toma en cuenta:

- a. Áreas de clientes – General; área de vestíbulo y recepción (con mobiliario), restaurante dentro del establecimiento; que incluya servicio de cafetería, carta en español y un idioma extranjero, de preferencia inglés. Servicio de preparación de dietas especiales y restricciones alimenticias bajo pedido del cliente, área de bar dentro del mismo (Ministerio de Turismo, 2016).
- b. Áreas de clientes – Habitaciones; contar con habitaciones para personas con discapacidad, según las especificaciones de la autoridad competente, ubicadas de preferencia en la planta baja del establecimiento dentro de este; privadas con cuarto de baño y aseo privado, privadas con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido. Acondicionamiento térmico en cada habitación, mediante: sistema de enfriamiento o ventilación mecánica y/o natural o calefacción mecánica y/o natural, internet en todas las habitaciones, caja de seguridad en habitación, casilleros de seguridad o caja fuerte en recepción, sistema de cierre para puerta de acceso a la habitación, almohada extra a petición del huésped, Portamaletas, clóset y/o armario, escritorio y/o mesa, silla, sillón o sofá, funda de lavandería, luz de velador, cortina completa y visillo o blackout y visillo, el blackout o la cortina completa pueden ser cambiadas por puerta interior de la ventana, servicio telefónico o sistema de comunicación desde la recepción hacia la habitación y viceversa (Ministerio de Turismo, 2016).
- c. Áreas de clientes - Cuarto de baño y aseo privado; agua caliente disponible en ducha o tina en cuarto de baño y aseo privado, iluminación independiente, juego de toallas por huésped;

cuerpo, manos y cara. Toalla de piso para salida de tina o ducha, amenities de limpieza; champú, jabón, papel higiénico de repuesto, acondicionador, gorro de baño (Ministerio de Turismo, 2016).

Para los servicios se toma en cuenta:

- a. Servicio de despertador desde la recepción hacia la habitación.
- b. Contar con personal profesional o certificado en competencias laborales, en las áreas operativas y administrativas del establecimiento.
- c. Contar con personal que hable al menos un idioma extranjero, en las áreas de contacto y relacionamiento directo con el huésped.
- d. Personal bilingüe que brinde el servicio de recepción, conserjería o guardianía las 24 horas.
- e. Todos los establecimientos ubicados en lugares donde no exista red pública de alcantarillado, deberán contar con: Sistema de tratamiento de aguas residuales, Al menos pozo séptico.
- f. Los nuevos establecimientos, ubicados en el territorio nacional deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- g. Servicio de alimentación y bebidas a la habitación con servicio en español y un idioma extra, de preferencia inglés.
- h. Plan de seguridad y atención de emergencias.
- i. Servicio de primeros auxilios.
- j. Señalética de los servicios y áreas de uso común del establecimiento.
- k. Cuenta con formas de pago que incluyan tarjetas de crédito y/o débito o vouchers.
- l. Servicio de lavandería propio o contratado.
- m. Servicio de planchado: propio o contratado, Plancha a disposición del huésped.
- n. Circuito cerrado de cámaras de seguridad con capacidad de almacenamiento de al menos 30 días.
- o. Silla de ruedas disponible para uso del huésped.
- p. Servicio adicional a petición del huésped: cama extra, cuna, silla de bebé.
- q. Servicio telefónico y/o equipos que permitan la comunicación hacia el exterior del establecimiento.

En el anexo 10.1 se puede visualizar los requerimientos por tipos de lodge-cabañas de 5,4 y 3 estrellas (Ministerio de Turismo, 2016).

### **3. Arquitecturas ecológicas**

La arquitectura ambientalmente consciente, busca aplicar el aprovechamiento de los recursos naturales, buscando minimizar el impacto ambiental producto de la implantación de los nuevos edificios sobre el medio ambiente y sus pobladores. La arquitectura bioclimática va muy arraigada de la sostenibilidad, porque ella buscará minimizar los efectos negativos del clima en el hombre esto se enfoca a tres elementos bases para la arquitectura bioclimática: arquitectura, hombre y

clima; el hombre quien busca su propio hábitat en busca de su confort, creando una arquitectura inyectando un valor cultural y el clima definidos por una serie de propiedades geográficas y ambientales que están en constante cambio (Zapata, 2013)

De manera análoga la arquitectura ecológica considera que los edificios se pueden comparar con las plantas: su forma y desarrollo está relacionado con el ambiente en que se encuentran, el clima y la relación con el sol. La casa natural prefiere impedir la acondicionamiento del aire artificial y trata de obtener al máximo la energía solar como fuente de calor y luz: la forma, el color y la orientación ejercen en este sentido un papel esencial a la hora de determinar el beneficio térmico, es decir, la relación entre calor absorbido y calor dispersado, el cual debe conservar un equilibrio constante (Corrado, 2017).

En adición a esto según Leung (2018), la arquitectura ecológica se esfuerza por minimizar la cantidad de recursos consumidos en la construcción, uso y operación del edificio, así como reducir el daño causado al medio ambiente a través de la emisión, contaminación y desperdicio de sus componentes. Para diseñar, construir, operar y mantener edificaciones comunes, se utilizan la energía, el agua y nuevos materiales; consideración varios aspectos tales como: mantener el entorno natural, seleccionar cuidadosamente la materia prima que sea durable, de preferencia reciclada, que se fabriquen localmente para reducir los impactos medioambientales negativos.

## **B. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD**

El estudio de factibilidad es un proceso de aproximaciones continuas, donde se define el problema por resolver. Para ello se parte de supuestos, pronósticos y estimaciones, por lo que el valor de preparación de la información y su confianza depende de la profundidad con que se realicen tanto los estudios técnicos, como los económicos, financieros y de mercado, y otros que se requieran (de Moya, 2002).

Según Drumm, Moore , Soles, Patterson , & Terborgh (2004), el estudio de factibilidad es un instrumento utilizado para determinar la viabilidad de una propuesta empresarial. Aunque la estructura de los estudios de factibilidad puede variar, el análisis debe evaluar exhaustivamente la propuesta de empresa y concentrarse especialmente en el mercadeo y la viabilidad financiera.

Se entiende por Factibilidad las posibilidades que tiene de conseguir un determinado proyecto. El estudio de factibilidad es el análisis que realiza una empresa para determinar si el negocio que se propone será adecuado o no, y cuáles serán las estrategias que se deben desarrollar para que sea exitoso (Nuñez, 2017).

### **1. Factibilidad**

Un proyecto factible consiste en un conjunto de actividades relacionadas entre sí, cuya ejecución permitirá el logro de objetivos previamente determinados en atención a las necesidades que pueda tener una institución o un grupo social en un momento fijo (De Moya, 2002).

Se define factibilidad como una de las grandes decisiones que puede alguien afrontar alguna vez, es la de emprender un nuevo negocio, lanzar un nuevo producto o fortalecerlo. (Catañeda Martínez & Mácias Prieto, 2016).

### **2. Los tipos de factibilidades básicamente son:**

- a. Factibilidad técnica

Determina si es posible física o materialmente hacer un proyecto, la capacidad técnica y motivación del personal involucrado.

b. Factibilidad legal

Determina la existencia de trabas legales para la instalación y operación normal del proyecto, incluyendo las normas internas del proyecto.

c. Factibilidad de gestión

Determina si existe las capacidades gerenciales internas de la empresa para lograr la correcta implementación y eficiente administración del negocio.

d. Factibilidad económica

Determina la rentabilidad de la inversión de un proyecto.

e. Factibilidad ambiental

Determina el impacto sobre el ambiente que tiene el proyecto; por ejemplo, la contaminación (Padilla, 2011).

## **C. VIABILIDAD COMERCIAL**

### **1. Estudio de mercado**

Según Pimentel (2008), el estudio de mercado consiste en una cuantificación de la demanda y de la oferta de un determinado bien o servicio, todo ello referido a una región previamente definida. En la determinación de la región geográfica que se considerará como área de influencia del proyecto, se considerarán las características intrínsecas del bien, tales como: peso, volumen y perceptibilidad, así como su valor comercial.

El estudio de mercado es más que la observación de la oferta y demanda o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación anuncian la situación futura y especificando las políticas y procedimientos que se utilizarán como estrategia comercial, mediante el conocimiento de los siguientes aspectos:

- El consumidor y la demanda del proyecto, actuales y proyectadas.
- La competencia y la oferta del mercado del proyecto, actuales y proyectadas.
- Comercialización del producto o servicio del proyecto.
- Los proveedores, disponibilidad y precios de los insumos, actuales y proyectados (Santos, 2008).

Uno de los factores más crítico de todo proyecto, es la apreciación de la demanda, y conjuntamente con ella los ingresos de operación, como los costos e inversiones implícitos.

El análisis del consumidor tiene por objetivo caracterizar a los consumidores actuales y potenciales, identificando sus preferencias, hábitos de consumo, motivaciones, nivel de ingreso promedio; para obtener el perfil sobre el cual pueda basarse la estrategia comercial.

El análisis de la demanda intenta cuantificar el volumen de bienes o servicios que el consumidor podría obtener de la producción del proyecto (Santos, 2008).

El estudio de la competencia es fundamental, para poder conocer las características de los productos o servicios que ofrecen el resto de los productores, con el fin de determinar las ventajas y desventajas que aporta dicha competencia.

El análisis de la comercialización del proyecto depende en modo importante de los resultados que se obtienen de los estudios del consumidor, la demanda, la competencia y la oferta (Santos, 2008).

Por lo que las decisiones adoptadas, tendrán consecuencia directa en la rentabilidad del proyecto por los efectos económicos que se manifiestan en sus ingresos y egresos.

Los proveedores de insumos necesarios para el proyecto pueden ser precisos en el éxito o fracaso de éste. De ahí la necesidad de estudiar si existe disponibilidad de los insumos requeridos y cuál es el precio que deberá pagarse para garantizar su abastecimiento (Santos, 2008).

## **D. VIABILIDAD TÉCNICA**

### **1. El estudio técnico**

El estudio técnico presenta el tamaño adecuado de la planta, la localización de la planta para el caso de los proyectos industriales o del proyecto en si para el caso de los servicios o de proyectos turísticos o sociales, ingeniería del proyecto y análisis organizativo, administrativo y legal (Baca, 2010).

El objetivo del estudio técnico consiste en considerar y plantear diferentes opciones de proyecto para producir el bien que se desea, verificando la factibilidad técnica de cada una de las alternativas. A partir del mismo se establecerán los costos de inversión requeridos, y los costos de operación que participan en el flujo de caja que se realiza en el estudio económico-financiero. Este incluye: tamaño del proyecto, localización (Baca, 2010).

#### **a. Tamaño del proyecto**

La capacidad de producción normal es la que bajo las situaciones de producción que se estimen registrarán durante el mayor tiempo a lo largo del período considerado al costo unitario mínimo y por último la capacidad máxima se refiere a la mayor producción que se puede obtener sometiendo los equipos al máximo esfuerzo, sin tener en cuenta los costos de producción (Cortés, 2012).

#### **b. Localización**

Con el estudio de micro localización se seleccionará la ubicación más conveniente para el proyecto, buscando la minimización de los costos y el mayor nivel de beneficios.

En la decisión de su ubicación se considerarán los aspectos siguientes:

- Facilidades de infraestructura portuaria, aeroportuaria y terrestre, y de suministros de energía, combustible, agua, así como de servicios de alcantarillado, teléfono, etc.
- Ubicación con una proximidad razonable de las materias primas, insumos y mercado.
- Condiciones ambientales favorables y protección del medio ambiente (Cortés, 2012).

El estudio técnico puede definirse como los recursos que se toman en consideración para desarrollar la producción de un bien o servicio, consiste en crear un esquema óptimo de la función de producción que utilice adecuadamente los recursos disponibles para obtener el producto o servicio, su función principal está en demostrar la disponibilidad técnica para obtener el producto que se piensa establecer, además de analizar y decidir el tamaño, la ubicación más segura, así



como los equipos e instalaciones necesarias para realizar la elaboración del bien o servicio (Cortés, 2012).

## **2. Ingeniería del proyecto**

El estudio de factibilidad se basará en la documentación técnica del proyecto elaborado a nivel de ingeniería básica, equivalente al proyecto técnico.

El establecimiento de relaciones contractuales para los trabajos de proyectos, construcciones y suministros es un factor determinante para el logro de la eficiencia del proceso inversionista que se analiza.

Con la determinación del alcance del proyecto se requiere mostrar las características operacionales y técnicas fundamentales de su base productiva, determinándose los procesos tecnológicos requeridos, el tipo y la cantidad de equipos y maquinarias, así como los tipos de cimentaciones, estructuras y obras de ingeniería civil previstas (Santos, 2008).

Esta etapa comprende:

### **a. Tecnología**

La solución tecnológica de un proyecto influye extensamente sobre el costo de inversión, y en el empleo racional de las materias primas y materiales, consumos energéticos y la fuerza de trabajo. El estudio de factibilidad debe contar con un estimado del costo de la inversión (Santos, 2008).

### **b. Equipos**

Las necesidades de maquinarias y equipos se deben establecer sobre la base de la capacidad de la planta y la tecnología seleccionada. La propuesta se detallará a partir de: valor del equipamiento principal, fuentes de adquisición, capacidad y vida útil estimada (Santos, 2008).

### **c. Obras de Ingeniería civil**

Los factores que influyen sobre la dimensión y el costo de las obras físicas son el tamaño del proyecto, el proceso productivo y la localización. Se requiere una descripción resumida de las obras manteniendo un orden funcional, especificando las principales características de cada una y el correspondiente análisis de costo, así como el: valor de las obras de Ingeniería civil, depreciación y años de vida útil (Santos, 2008).

### **d. Análisis de insumos**

Se deben describir las principales materias primas, materiales y otros insumos nacionales e importados necesarios para la fabricación de los productos, así como el cálculo de los consumos para cada año y la determinación de los costos anuales por este concepto, los que constituyen una parte principal de los costos de producción.

Los precios a los que se pueden obtener tales materiales son un factor determinante en los análisis de rentabilidad de los proyectos (Santos, 2008).

### **e. Servicios públicos**

La evaluación detallada de los servicios necesarios como electricidad, agua, vapor y aire comprimido, constituyen una parte importante en el estudio de los insumos.

Es necesario detallar el cálculo de los consumos para cada año y la determinación de los costos anuales por este concepto (Santos, 2008).

f. Mano de obra

Una vez determinada la capacidad de producción de la planta y los procesos tecnológicos que se emplean, es necesario definir la plantilla de personal requerido para el proyecto y evaluar la oferta y demanda de mano de obra, especialmente de obreros básicos, a partir de la experiencia disponible y atendiendo a las necesidades tecnológicas del proyecto.

Al tener definidas las necesidades de mano de obra por funciones y categorías, se determina en cada una de ellas el número total de trabajadores, los turnos y horas de trabajo por día, días de trabajo por año, salarios por hora, salarios por año (Santos, 2008).

Su objetivo es resolver todo lo referente a la instalación y el funcionamiento de la planta, desde la descripción del proceso, adquisición del equipo y la maquinaria, se determina la comercialización óptima de la planta, hasta definir la estructura jurídica y de organización que habrá de tener la planta productiva (Baca, 2010).

## **E. ESTRUCTURA DEL MARCO LEGAL ADMINISTRATIVO**

### **1. Viabilidad legal**

El proyecto turístico para su operación y funcionamiento debe sujetarse entre otros a los siguientes impuestos y controles estatales:

- Impuestos municipales
- Impuestos al sistema de rentas internas RUC
- Impuestos por la licencia anual de funcionamiento otorgado por el ministerio de turismo
- Permiso de operación al Ministerio del Ambiente en caso de ejecutar el proyecto en Áreas Naturales Protegidas, etc.
- Se describen la cantidad que se debe pagar en impuestos y controles estatales (Yucta, 2002).

Hay numerosa norma que debe tenerse en cuenta a la hora de iniciar una nueva actividad, y no únicamente la que concierne a la actividad concreta; sino también la referente al aspecto laboral con los trabajadores contratados, al ámbito mercantil en la constitución legal de la empresa y en la correspondencia entre los socios; al ámbito fiscal pues hay que estar al corriente de las obligaciones tributarias; y al ámbito contable cumpliendo todas las obligaciones de este tipo (Aragon, 2017).

### **2. Viabilidad administrativa**

El estudio administrativo en un proyecto de inversión proporciona las herramientas que sirven de guía para administrar dicho proyecto. Este estudio muestra los elementos administrativos tales como la planeación estratégica que defina el rumbo y las acciones a realizar para alcanzar los objetivos de la empresa, por otra parte, se definen otras herramientas como el organigrama y la planeación de los recursos humanos con la finalidad de proponer un perfil adecuado y seguir en la alineación del logro de las metas empresariales.

A continuación, se muestran los elementos que conforman el estudio administrativo para el desarrollo de un proyecto de inversión: (Parra, Lopez, Pellat, & Puerta, 2016).

#### a. Planeación estratégica

La planeación estratégica debe identificar hacia dónde desea la empresa desplazarse en su crecimiento, tomando en cuenta las tendencias tanto del mercado, como las económicas y sociales, y para lograr esto se recomienda aplicar los componentes de la planeación como son:

- Misión: Que identifique el propósito de la organización más la exigencia social. Una clara Misión sirve de fundamento a la toma de decisiones.
- Visión: La empresa debe identificar hacia dónde va y con ello le da certidumbre al negocio y sus líderes para establecer los nuevos retos.
- Objetivos: Una vez identificada la visión y misión, el empresario debe establecer guías cualitativas que lleven al logro de los resultados.
- Políticas: Definen el área de trabajo para tomar decisiones, pero no dan la decisión; dan lineamientos. Generalmente toda política es establecida por el dueño de cada empresa. Puedan ser internas, externas, originadas y jerárquicas.
- Estrategias: Las estrategias denotan un programa general de acción y un despliegue de esfuerzos y recursos hacia el logro de objetivos generales. Es el plan básico que se traza para alcanzar los objetivos organizacionales y ejecutar así su misión.
- Valores: Los valores representan las convicciones filosóficas de los administradores que dirigen a la empresa hacia objetivos y planes para lograr el éxito.
- Análisis FODA: Es una herramienta útil para ver los pasos y acciones futuras de la empresa. Esta se logra, mediante el estudio del desempeño presente, del interior de la empresa y del entorno, marca posibles evoluciones exitosas de la organización y permite que el nivel gerencia de la empresa reflexione sobre ella y conozca mejor la organización a la que pertenece (Parra, Lopez, Pellat, & Puerta, 2016).

#### b. Organigramas

Consiste en recuadros que representan los puestos en una organización y los niveles jerárquicos mediante líneas, canales de mando y responsabilidad. Deben ser claros, intentar no anotar el nombre de las personas que ocupan el puesto y no deben ser demasiado extensos ni complicados y mostrar solamente la distribución del cuerpo administrativo de la empresa (Parra, Lopez, Pellat, & Puerta, 2016).

#### c. Planificación de recursos humanos

Una organización que no planifica sus recursos humanos puede notar que no está satisfaciendo sus requisitos de personal ni sus metas generales debidamente. Esta planificación apoya al proyecto de inversión para tener en claro cuántas personas se requieren y qué destrezas concretas para cada puesto. Tener una moderación en las contrataciones es de suma importancia ya que no se debe añadir a empleados de más o de menos que no puedan desarrollar sus actividades laborales con satisfacción.

A continuación, se encuentran dos métodos que apoyan la planificación del recurso humano como son:

- Reclutamiento: Este mecanismo consiste en abastecer a la empresa de una cantidad suficiente de candidatos durante el lapso de un periodo de tiempo determinado para depurar entre ellos

a los que reúnen los requisitos necesarios para ocupar el puesto vacante. Los medios de reclutamiento pudieran ser: el periódico, la radio, televisión, volantes, entre otros.

- Selección de personal: Esta selección también debe permitir la ejecución del trabajador en el desempeño de su puesto, así como el progreso de sus habilidades potenciales a fin de hacerlo más beneficioso así mismo y a la comunidad en que se desenvuelve, para contribuir con ello a los propósitos de la organización. Para la elaboración del proyecto de inversión se debe proponer una distribución adecuada para seleccionar al recurso humano necesario para llevar a cabo las operaciones de la empresa.
- Capacitación y desarrollo: Estos elementos tienen la intención de mantener o mejorar el desempeño de los trabajadores presentes o bien de los empleados futuros, todo ello con el fin de que el personal realice sus actividades de manera eficiente y eficaz (Parra, Lopez, Pellat, & Puerta, 2016).

## **F. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El impacto ambiental es el cambio que se ocasiona sobre una condición o característica del ambiente por efecto de un proyecto, obra o actividad y que este cambio puede ser benéfico o perjudicial ya sea que la mejore o la deteriore, puede producirse en cualquier etapa del ciclo de vida de los proyectos y tener diferentes niveles de importancia (Arboleda, 2008).

Es un estudio técnico, objetivo, de carácter pluri e interdisciplinario, que se realiza para predecir los impactos ambientales que pueden derivarse de la ejecución de un proyecto, actividad o decisión política permitiendo la toma de decisiones sobre la viabilidad ambiental del mismo (Oreo & Villarino, 2013).

### **1. Estudio de impacto ambiental preliminar**

Los estudios de impacto ambiental son desarrollados con información bibliográfica disponible que reemplaza al EIA (Estudio de Impacto Ambiental) en aquellos casos en que las actividades no involucran un uso intensivo ni extensivo del terreno, o se trate de actividades de reconocido poco impacto a desarrollarse en ecosistemas no frágiles.

Son estudios que se elabora para contrastar la acción con los criterios de protección ambiental y que ayuda a decidir los alcances del análisis ambiental más detallado (Oreo & Villarino, 2013).

La evaluación preliminar cuyas siglas son EP, aun cuando es comúnmente conocida como “EVAP”, tiene por finalidad hacer una identificación inicial de los posibles impactos ambientales agrupados a un proyecto de inversión y facilitar información para su clasificación dentro de las categorías establecidas en el Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

Sirve como referente para la formulación de los Términos de Referencia para la posterior elaboración del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, en cualquiera de sus dos categorías, según corresponda: Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (EIASd) para los proyectos capaces de causar impactos ambientales moderados y Estudio de Impacto Ambiental Detallado (EIAAd) para los proyectos susceptibles de producir impactos ambientales significativos (Minagri, 2010).

Según el Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles SENACE (2017), menciona que es el proceso inicial de Evaluación de Impacto Ambiental donde el titular presenta a la autoridad competente, las características de la acción que se proyecta ejecutar; los

antecedentes de los aspectos ambientales que conforman el área de influencia de la misma; los posibles impactos ambientales que pudieran producirse.

## **2. Estudio de impacto ambiental parcial**

Análisis que incluye aquellos proyectos (obras o actividades) cuya ejecución pueda tener impactos ambientales que afectarían muy parcialmente el ambiente y donde sus efectos negativos pueden ser eliminados o minimizados (Oreo & Villarino, 2013).

El valor total de un proyecto en su conjunto (sistema proyecto) sobre el conjunto del entorno afectado (sistemas ambientales), se obtendrá por agregación de los impactos parciales causados sobre cada factor ambiental alterado, agregación que debe incluir la importancia de dichos factores, es decir, su contribución a la calidad ambiental del entorno (Cruz Mínguez, Gallego Martín, & González de Padua, 2009).

## **3. Estudio de línea de base o diagnóstico socio-ambiental**

Consiste en un diagnóstico situacional que se realiza para determinar las condiciones ambientales de un área geográfica antes de ejecutarse el proyecto, contiene todos los aspectos bióticos, abióticos y socio culturales del ecosistema. Se trata de realizar un inventario detallado del componente biótico y definición o caracterización del componente abiótico. En el procedimiento español esta etapa suele denominarse "Caracterización del Medio" o "Inventario del Medio" (Oreo & Villarino, 2013).

Se refiere a las condiciones ambientales en las que se encuentran los hábitats, ecosistemas, elementos y recursos naturales, así como las relaciones de interacción y los servicios ambientales, existentes en el área contractual, en el momento previo a la ejecución de las actividades del contrato (SENACE, 2017).

## **4. Estudio de impacto ambiental detallado**

Análisis que incluye aquellos proyectos cuya ejecución puede producir impactos ambientales negativos de significación cuantitativa o cualitativa, que ameriten un análisis más profundo para revisar los impactos y para proponer la estrategia de manejo ambiental correspondiente. Son características de este estudio el análisis de proyecto, que resalta los aspectos ambientales del mismo, el análisis de alternativas, la identificación y valoración de impactos que suele realizarse mediante sendas matrices de impactos, la propuesta de las medidas correctoras, y finalmente un plan de restauración para el término de la vida útil de la instalación proyectada (Oreo & Villarino, 2013).

## **5. Metodologías de evaluación de impacto ambiental**

El método elegido para la elaboración de una EIA debe permitir identificar, predecir y evaluar los impactos ambientales de un proyecto.

a. Para identificar los impactos:

- 1) Matrices de interacción, las matrices de interacción son listas de chequeo o verificación, sirven para elaborar un diagnóstico ambiental para identificar las relaciones causales directas que pueden ser aditivas o sinérgicas.
- 2) Matriz simple de causa-efecto, es unir acciones mutuas que permite conocer el alcance y efectos del proyecto, determinar el orden del impacto y las relaciones más complejas. Útil para los modelos de simulación (Dellavedova, 2011).

b. Para evaluar los impactos:

1) Matriz de evaluación ponderativa (matriz de causa-efecto), se logra ponderar el impacto de las acciones sobre el medio ambiente y así medir su calidad. Estas mediciones se establecen como parámetros por medio de los cuales se puede manejar e interpretar el impacto o efecto. Deben ser índices cuantificables o valorativos. El ejemplo más conocido es la Matriz de Leopold (Dellavedova, 2011).

2) Método cualitativo

Matriz de causa-efecto (Matriz de Leopold)

El método cualitativo preliminar sirve para valorar las distintas alternativas de un mismo proyecto. El modelo más utilizado es la llamada Matriz de Leopold, que consiste en un cuadro de doble entrada en el que se dispone como filas los factores ambientales que pueden ser afectados y como columnas las acciones propuestas que tienen lugar y que pueden causar posibles impactos (Dellavedova, 2011).

3) Método cuantitativo

Método de Batelle-Columbus

Permite la evaluación sistemática de los impactos ambientales de un proyecto, mediante el uso de indicadores homogéneos, que puedan ser fácilmente medibles. Al ser valores correspondientes a unidades conmensurables y por lo tanto comparables, el impacto se determina por medio de la suma de esos valores obtenidos (Dellavedova, 2011).

Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

Se tratan de medidas que se aplican sobre el proyecto con el propósito de evitar, reducir, variar, corregir o compensar el efecto del proyecto sobre el medio, además de hacer un mejor uso de las oportunidades que ofrece el medio para alcanzar el éxito del proyecto. Prevenir, paliar o corregir el Impacto Ambiental significa introducir medidas preventivas y/o correctoras en la actuación con el fin de explotar en mayor medida las oportunidades que brinda el medio en aras al mejor logro ambiental del proyecto o actividad, también ayuda anular, atenuar, evitar, corregir o remediar los efectos negativos que las acciones derivadas del proyecto producen sobre el medio ambiente, en el entorno de aquellas e aumentar, mejorar y potenciar los efectos positivos que pudieran existir (Rodríguez, 2012).

4) Matriz de Lázaro Lagos

La Matriz de Lázaro Lagos para la evaluación de impactos ambientales se obtuvo a partir de las matrices de Leopold y Batelle-Columbus, todo gracias al ingenio del científico cubano Lázaro Lagos que modificó las mencionadas matrices para transformarse en un método fácil, rápido y sencillo que permite al investigador generar información precisa. La matriz está determinada en primera instancia por los componentes ambientales que están siendo afectados o estudiados como: agua, aire, suelo, flora y fauna, entre otros. Así como también las actividades que se realizan en proyecto, para posteriormente desembocar en los impactos generados. Para la evaluación de las componentes mencionadas se han determinado nueve criterios de evaluación (Caballero, 2006).

Esta cuantifica los impactos ambientales del proyecto por medio de cálculos, simulaciones, medidas y estimaciones; lo que propicia una caracterización de las actividades o acciones que se realizaran durante las distintas fases de cumplimiento del proyecto, susceptibles de provocar

impactos, así como los impactos ambientales que son provocados en cada uno de las componentes ambientales afectadas, justificando de esta manera su utilización (SEMARNAT, 2008).

## **6. Parámetros para la evaluación de impactos ambientales**

### **a. Naturaleza**

Dependiendo si el impacto es positivo se marcará con un signo (+) o de lo contrario de ser negativo se marcará con (-).

### **b. Magnitud**

La magnitud se delimita a través de tres rangos:

1 = Baja intensidad = Cuando el área afectada es menor a 1 ha.

2 = Moderada intensidad = Cuando el área afectada está entre 1 a 10 has

3 = Alta intensidad = Cuando el área afectada es mayor a 10 has.

### **c. Importancia**

Se determina a través de cuatro rangos de evaluación:

0 = Sin importancia

1 = Menor importancia

2 = Moderada importancia

3 = Importante importancia

### **d. Certeza**

Se determina a través de tres rangos definidos con letras:

C Si el impacto ocurrirá con una probabilidad del 75%

D Si el impacto ocurrirá con una probabilidad de entre 50 a 75%

I Si se requiere de estudios específicos para evaluar la certeza del impacto.

### **e. Tipo**

Se define a través de:

(Pr) Primario. Si el impacto es consecuencia directa de la implementación del proyecto

(Sc) Secundario. Si el impacto es consecuencia indirecta de la implementación del proyecto

(Ac) Acumulativo. Si el impacto es consecuencia de impactos individuales repetitivos

### **f. Reversibilidad**

Puede ser de dos tipos:

Reversible. Si el impacto es transformable por mecanismos naturales

Irreversible. Si el impacto no es transformable por mecanismos naturales

g. Duración

Se determina a través del tiempo en:

A corto plazo. Si el impacto permanece menos de 1 año

A mediano plazo. Si el impacto permanece entre de 1 a 10 años

A largo plazo. Si el impacto permanece más de 10 años

h. Tiempo en aparecer

Determinado también por el tiempo se clasifica en:

Corto plazo (C). Si el impacto aparece inmediatamente o dentro de los primeros seis meses posteriores a la implementación del proyecto.

Mediano plazo (M). Si el impacto aparece entre 9 meses a 5 años después de la implementación del proyecto.

Largo plazo (L). Si el impacto aparece en 10 años o más a la implementación del proyecto

i. Considerado en el proyecto

Se define por las alternativas:

S, Si, si el impacto fue considerado en el proyecto

N, No, si el impacto no fue considerado en el proyecto

Posteriormente se debe determinar el sistema de mitigación más adecuado dependiendo del estado de conservación y del medio ambiente en general (Caballero, 2006).

El proceso de evaluación ambiental puede dividirse en seis partes:

- Actividades preliminares que se realiza la primera semana;
- Diagnóstico de la zona de influencia y de sus subregiones, incluyendo un análisis de los bienes y servicios que potencialmente podrían obtenerse y de la probable incidencia de fenómenos de riesgo en las semanas 2 y 3;
- Identificación de los efectos primarios en las semanas 3 y 4;
- propuestas para resolver los conflictos que dichos efectos pudieran causar en la semana 4;
- identificación de los efectos secundarios en la semana 5; y,
- formulación de una estrategia que contribuya a la solución de los conflictos resultantes de los efectos secundarios en las semanas 5 y 6 (Cótan & Pinto, 2007).

## **G. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA**

En el estudio de la viabilidad económica se pretende precisar, mediante el análisis de beneficios y costos estimados de un proyecto, si es conveniente su implementación y posterior operación. En la concreción de esta viabilidad se reconocen tres etapas o niveles en que se clasifican los estudios de acuerdo con su profundidad y con la calidad y cantidad de información utilizada, siendo la última de tales etapas la de factibilidad (Cuartas, 2008).

El estudio económico-financiero de un proyecto, resuelto de acuerdo con criterios que comparan flujos de beneficios y costos, admite establecer si conviene realizar un proyecto, o sea si es o no rentable y si siendo conveniente es oportuna ejecutarlo en ese momento o cabe postergar su inicio.



Según Santos (2008), la metodología a seguir para el estudio de factibilidad se tiene presente lo siguiente:

### **1. Pasos a seguir en el Estudio de Factibilidad:**

Definición de los flujos de fondos del proyecto:

- Los egresos e ingresos iniciales de fondos
- Los ingresos y egresos de operación
- El horizonte de vida útil del proyecto
- La tasa de descuento
- Los ingresos y egresos terminales del proyecto.

Resultado de la evaluación del proyecto de inversión en condiciones de certeza, el cual se mide a través de distintos criterios que, más que optativos, son complementarios entre sí. Los criterios que se aplican:

- El Valor Actual Neto (VAN)
- La Tasa Interna de Retorno (TIR)
- El Período de recuperación de la inversión (PR)
- La razón Beneficio / Costo (BC)

Análisis bajo condiciones de incertidumbre y/o riesgo del proyecto. A través del método de análisis de la sensibilidad:

- Unidimensional (ASU)
- Multidimensional (ASM) (Santos, 2008).

#### **a. Flujo de fondos del proyecto**

La evaluación del proyecto se realiza sobre la base de la estimación del flujo de caja de los costos e ingresos generados por el proyecto durante su vida útil. Al proyectarlo, será necesario incorporar información adicional relacionada, principalmente, con los efectos tributarios de la depreciación del activo nominal, valor residual, utilidades y pérdidas.

Los egresos son los que están constituidos por el presupuesto de inversión, y los ingresos constituyen el monto de la deuda o préstamo (Santos, 2008).

#### **b. El Capital Fijo, compuesto por las inversiones fijas y los gastos de preinversión.**

La inversión en Capital de Trabajo constituye el conjunto de recursos necesarios, en la forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo operativo, para una capacidad y tamaño determinados, calculados para el período de vida útil del proyecto.

Ingresos de operación: se deducen de la información de precios y demanda proyectada, es decir, las ventas esperadas dado el estudio de mercado (Santos, 2008).

- Costos de operación: se calculan prácticamente de todos los estudios y experiencias anteriores. Sin embargo, existe una partida de costo que debe calcularse en esta etapa: el

impuesto sobre las ganancias, que conjuntamente con la depreciación y los gastos por intereses, forma los costos totales.

- Costos Totales de Producción y Servicios: Los costos a los efectos de la evaluación de inversiones son costos proyectados, es decir, no son costos reales o históricos, estos incluyen todos los costos o gastos que se incurren hasta la venta y cobro de los productos.
- Comprende, por tanto: los costos de producción, dirección, costos de distribución y venta y costos financieros

En síntesis, los Costos de Operación estarán conformados por todos los:

- Costos y Gastos relacionados con las Ventas o el Servicio a prestar (en operaciones).
- Gastos Indirectos (administración, mantenimiento y servicios públicos).
- Depreciación (es un costo que no implica desembolsos y por tanto, salidas de efectivo).
- Gastos por intereses.
- Impuesto sobre las ganancias (Santos, 2008).

c. Horizonte de vida útil del proyecto:

Es el período en el que se van a enmarcar los flujos netos de caja.

Horizonte de evaluación: el cual depende de las características de cada proyecto. Si el mismo tiene una vida útil posible de prever si no es de larga duración, lo más conveniente resulta construir flujos de caja para ese número de años (Santos, 2008).

Tasa de descuento: es la encargada de actualizar los flujos de caja, dándole así valor al dinero en el tiempo. Además, ha de corresponder con la rentabilidad que el inversionista le exige a la inversión por renunciar a un uso alternativo de recursos en proyectos con niveles de riesgos similares, aunque en este caso se denominaría costo marginal del capital.

- Ingresos y egresos terminales del proyecto: ocurren en el último año de vida útil considerado para el proyecto. Puede incluir: recuperación del valor del capital de trabajo neto, el valor de desecho o de salvamento del proyecto.
- Ingresos y egresos terminales del proyecto: ocurren en el último año de vida útil considerado para el proyecto. Puede incluir: recuperación del valor del capital de trabajo neto, el valor de desecho o de salvamento del proyecto (Santos, 2008).

Al evaluar una inversión, normalmente la proyección se hace para un período de tiempo inferior a la vida útil real del proyecto, por lo cual al término del período de evaluación es necesario estimar el valor que podría tener el activo en ese momento, por algunos de los tres métodos reconocidos para este fin, para calcular los beneficios futuros que podría generar desde el término del período de evaluación en lo adelante. El primer método es el contable, que calcula el valor de desecho como la suma de los valores contables (o valores en libro) de los activos.

El resultado de la evaluación se mide a través de distintos criterios que, más que optativos, son complementarios entre sí. Los criterios que se aplican con mayor frecuencia son: el Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR), el Período de recuperación de la inversión (PR) y la razón Beneficio / Costo (BC) (Santos, 2008).

#### d. El Valor Actual Neto

El valor actual neto, vienen decididos por la suma de los cash flow esperados, actualizados todos ellos con la tasa del costo de capital del inversor (Velasategui, 2002).

El Valor Actual Neto de una inversión se define como el valor actualizado de la corriente de los flujos de caja que la misma promete generar a lo largo de su vida, una inversión es efectuable cuando el  $VAN > 0$ , es decir, cuando la suma de todos los flujos de caja valorados en el año 0 supera la cuantía del desembolso inicial (Santos, 2008).

#### e. La Tasa interna de rendimiento (TIR)

La tasa interna de rentabilidad, viene determinada por aquel factor de descuento que iguala el VAN a cero. No obstante es una de las medidas más utilizadas como indicador de rentabilidad de las inversiones, adolece de varios defectos, el más revelador que es una medida interna que supone que los flujos de caja positivos se reinvierten al tipo de la propia tasa, y que los flujos negativos se financian al igual costo de la tasa (Velasategui, 2002).

La tasa interna de rendimiento es la tasa de descuento para la que un proyecto de inversión tendría un VAN igual a cero. La TIR es una medida de la rentabilidad relativa de una inversión (Santos, 2008).

#### f. Razón Beneficio / Costo (B/C)

Representa cuanto se gana por encima de la inversión efectuada. Igual que el VAN y la TIR, el análisis de beneficio-coste se reduce a una sola cifra, fácil de comunicar en la cual se basa la decisión. Solo se diferencia del VAN en el resultado, que es expresado en forma relativa.

La decisión a tomar consiste en:

$B/C > 1.0$  aceptar el proyecto.

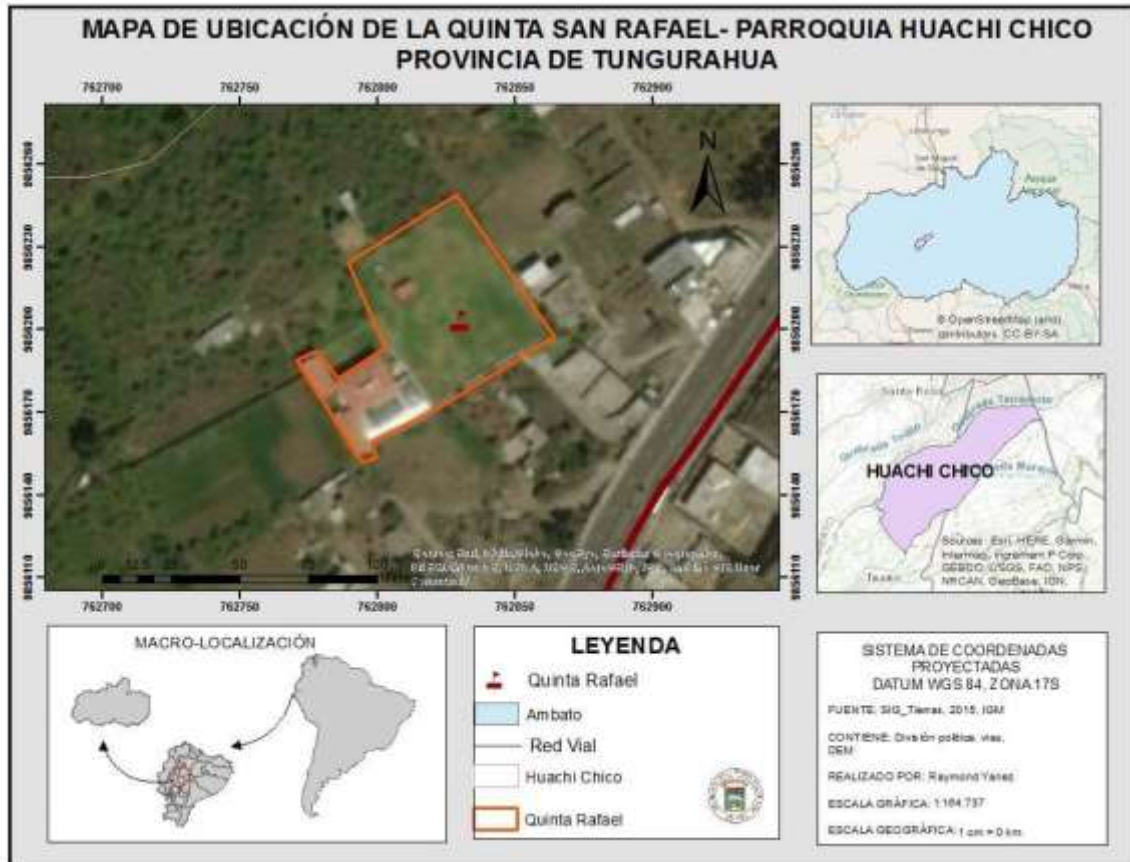
$B/C < 1.0$  rechazar el proyecto (Santos, 2008).

## VI. MATERIALES Y MÉTODOS

### A. CARACTERIZACIÓN DEL LUGAR

#### 1. Localización

El predio se encuentra ubicada en la provincia de Tungurahua cantón Ambato parroquia Huachi Chico, Panamericana Sur km 5 ½ (Sector Huachi El Belén).



**Figura 6.1** Ubicación de la Quinta Rafael

**Nota:** Raymond Yanez

#### 2. Ubicación geográfica

Coordenadas Proyectadas UTM Zona 17S,

Datum WGS 84

x= 762830

y= 9856200

Z= 2580 m.s.n.m

#### Límites

Los límites de Quinta Rafael son:

Norte: Quebrada Terremoto

Sur: Quebrada Hungana

Este: Panamerica Sur

Oeste: Quebrada Morejon

### **3. Características climáticas**

El clima en la Parroquia Huachi Chico generalmente es Ecuatorial Mesotérmico Seco.

La temperatura promedio es 15°C.

Hay alrededor de precipitaciones media anual inferior a 500mm.

(Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015).

### **4. Clasificación ecológica**

El tipo de ecosistema de la Parroquia Huachi Chico es: Bosque seco montano bajo, - Se ubica y desarrolla en lugares escarpados y con colinas entre 900 hasta 1.600 m. A estas altitudes la neblina provoca precipitaciones horizontales incluso durante la estación seca, por ello más del 50% de los elementos florísticos puede mantener su follaje y se encuentra una mezcla de elementos tropicales secos y elementos florísticos pedemontanos. Algunas especies características son: Fulcaldea laurifolia, Chionanthus pubescens, Annona cherimolia, Tecoma stans, Jacaranda sparreri y Cordia alliodora. Todavía existen algunos remanentes relativamente bien conservados de estas formaciones, en particular en los bosques secos montanos bajos (Ministerio del Ambiente Ecuador, 2012).

### **5. Características del suelo**

Mediante sus aptitudes y limitaciones agrológicas la Parroquia Huachi Chico presenta diversos tipos de clase de suelo con ligeras limitaciones, pero aptas para el desarrollo de actividades agropecuarias correspondientes a suelos Clase I, II, III y IV, existen otros con severas Cambios de uso de suelo, erosión, pérdida de biodiversidad, degradación de suelos. 22 limitaciones que se destinan para vegetación natural permanente, bosque protector, conservación de vida silvestre correspondiente a suelos Clase V, VII y VIII (Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande, 2015).

### **6. Materiales y equipos**

Materiales:

Hojas papel bond, lápiz, esferos, libreta de campo, CD's, Pilas, cartuchos de tinta.

Equipos:

Cámara digital, computadora portátil, impresora, flash memory.

## **B. METODOLOGÍA**

En el estudio se utilizará la guía metodológica para formulación y evaluación de proyectos productivos con relación a negocios turísticos (Muñoz, 2017).

### **1. Para determinar la viabilidad comercial del producto se seguirán los siguientes pasos:**

#### **a. Estudio de Mercado**

##### **1) Análisis de la demanda**

##### **a) Segmentación**

##### **b) Universo**

##### **c) Muestra**

Siempre que se desea determinar un tamaño muestral se busca seleccionar un grupo reducido de individuos de entre un colectivo mayor para estimar diversas variables de opinión, satisfacción, recuerdo, etc. El colectivo global de individuos de interés en el estudio se denomina población y a su número tamaño poblacional (N). El conjunto más reducido de individuos que finalmente contesta el cuestionario se denomina muestra y a su número tamaño muestral (n) (Cochran, 2009).

Se determinará la muestra mediante la fórmula de muestreo aleatorio simple en la siguiente expresión estadística.

$$n = \frac{N (pq)}{(N - 1) \left(\frac{e}{z}\right)^2 + (pq)}$$

Dónde:

n: tamaño de la muestra

N: universo de estudio

e: margen de error 5%

z: nivel de confianza 95%

p: probabilidad de ocurrencia (0.5)

q: probabilidad de no ocurrencia (0.5)

d) Técnica

Se utilizarán técnicas para la recolección de información como la encuesta

e) Instrumento

Una vez que se calcule el tamaño de la muestra, se elaborará un el cuestionario que estará enfocado en las características más importantes del servicio a ofertar.

f) Resultado del estudio de la demanda

g) Demanda actual

h) Demanda futura

2) Análisis de la competencia:

- Competencia actual
- Competencia futura

3) Confrontación de la demanda

- Demanda insatisfecha proyectada

4) Plan mercadotécnico

- Distribución
- Medios

5) Presupuesto del área comercial

- Talento humano
- Materiales e insumos
- Activos fijos
- Activos diferidos
- Promoción y publicidad durante el funcionamiento

## 2. Elaborar la viabilidad técnica-productiva, legal-administrativo y ambiental del emprendimiento

a. Para el cumplimiento de la viabilidad técnica se cumplirán con los siguientes aspectos:

- 1) Tamaño del proyecto
    - Capacidad operativa
    - Consumo aparente
    - Flujograma de producción
    - Esquema de producción
  - 2) Diseño técnico
    - Diseño arquitectónico
  - 3) Presupuesto del área productiva
    - Talento humano
    - Materiales e insumos, materia prima
    - Activos fijos
    - Activos diferidos
- b. Para el cumplimiento de la viabilidad legal-administrativa se cumplirá con los siguientes aspectos:
- 1) Análisis comparativo del marco legal existente
  - 2) Determinación de la organización empresarial a crearse
    - Requisitos para trámites pertinentes
  - 3) Presupuesto del área administrativa
    - Talento humano
    - Materiales e insumos
    - Activos fijos
    - Activos diferidos
  - 4) Organización empresarial
    - Organigrama estructural
    - Organigrama funcional
    - Perfil de talento humano
- c. Para el cumplimiento de la viabilidad ambiental se utilizará la matriz de Lázaro Lagos

Para determinar los componentes socio-ambientales que se verán afectados tales como: aire, suelo, agua, flora y fauna, socio economía y el paisaje. De igual forma se identificará las actividades o acciones positivas o negativas que ocurrirán antes, durante y después de la puesta en marcha del proyecto, siendo las siguientes: movimiento de tierra, montaje de obra, operación turística, servicios turísticos (hospedaje y alimentación), actividades recreacionales (recreación, piscina), educación ambiental, eliminación de desechos y fuentes de trabajo, posteriormente se evaluará la matriz y se determinará un plan de mitigación para controlar en lo posible acciones que afecten al ambiente y la sociedad.

### **3. Para la viabilidad económica y financiera del proyecto**

En este aspecto se tomará en cuenta: costos, gastos, ingresos que generará la implementación del proyecto evaluando los siguientes puntos:

- a. Análisis de inversiones
- b. Usos y fuentes
- c. Depreciación de activos fijos
- d. Amortización de activos diferidos
- e. Estructura de costos y gastos
- f. Punto de equilibrio
- g. Presupuesto de ingresos
- h. Balance de pérdidas y ganancias
- i. Balance general
- j. Flujo de caja
- k. Valor Actual Neto (VAN)
- l. Tasa Interna de Retorno (TIR)
- m. Periodo de recuperación de capital (PRC)
- n. Relación Beneficio -Costo (RB/C)



## **VII. RESULTADOS**

### **A. ESTUDIO DE MERCADO**

#### **1. Análisis de la demanda**

##### **a. Descripción del servicio**

La Quinta Rafael se encuentra ubicado en el Cantón Ambato Parroquia Huachi Chico sector Huachi el Belén, el servicio a ofertar es de alojamiento en cabañas ecológicas, tres dobles y dos suite, todas amigables con el medio ambiente, construidas con madera certificada y adobe, con paneles solares, contarán con todos los servicios que requiere el cliente, como internet, T/V por cable, telefonía, limpieza, alimentación, amenities ecoamigables, áreas de recreación y todas las comodidades para que los huéspedes se sientan a gusto, en un ambiente familiar.

##### **b. Análisis de la demanda**

###### **1) Segmentación del mercado**

El producto a desarrollarse está dirigido hacia las personas mayores de 18 años, que estén visitando lugares con facilidades y servicios turísticos dentro del Cantón Ambato.

###### **2) Universo**

El universo de estudio son los turistas que ingresaron al Cantón Ambato durante los feriados del año 2018 que fueron 204.049 personas, según el DITUR del GADM de Ambato.

###### **3) Muestra**

La muestra se calculó a través de la siguiente fórmula de poblaciones finitas (Canavos, 1988):

$$n = \frac{N(pq)}{(N - 1) \left(\frac{e}{z}\right)^2 + (pq)}$$

Dónde:

n: tamaño de la muestra

N: universo de estudio (204049 turistas)

e: margen de error (0.05)

z: nivel de confianza (1.96)

p: probabilidad de ocurrencia (0.5)

q: probabilidad de no ocurrencia (0.5)

$$n = \frac{204049 * (0.5 * 0.5)}{(204049 - 1) * \left(\frac{0.05}{1.96}\right)^2 + (0.5 * 0.5)}$$

$$n = 383 \text{ encuestas}$$

###### **4) Técnica**

La técnica utilizada para recoger la información es la entrevista.

## 5) Instrumento

Se realiza la entrevista mediante una encuesta, con preguntas desarrolladas para tener información sobre los gustos y preferencias de los turistas, tipo de lugar de alojamiento, compañía en los viajes, permanencia, forma de pago, entre otras. (Anexo 3)

## 6) Resultado del estudio de la demanda

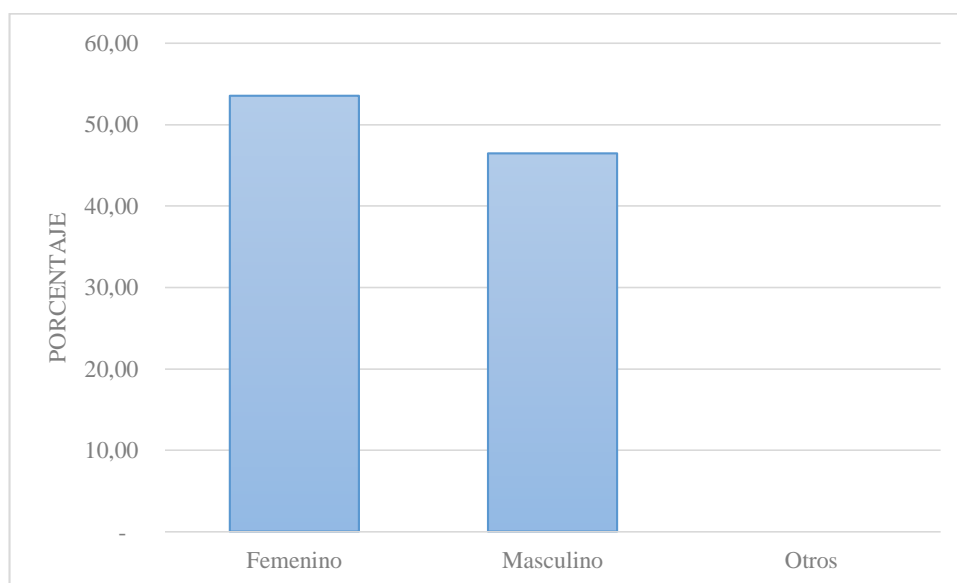
## a) Género

**Tabla 7.1** Género de los clientes potenciales

Opción	Frecuencia absoluta	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa %	Frecuencia Relativa % acumulada
Femenino	205	205	53,52	53,52
Masculino	178	383	46,48	100,00
Otros	0	383	-	
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

**Figura 7.1** Género de los clientes potenciales.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

En base a los resultados obtenidos en la Tabla 7.1 y la Figura 7.1, se muestra que del total de las personas entrevistadas el 46,48% fue masculino y el 53,52% género femenino.

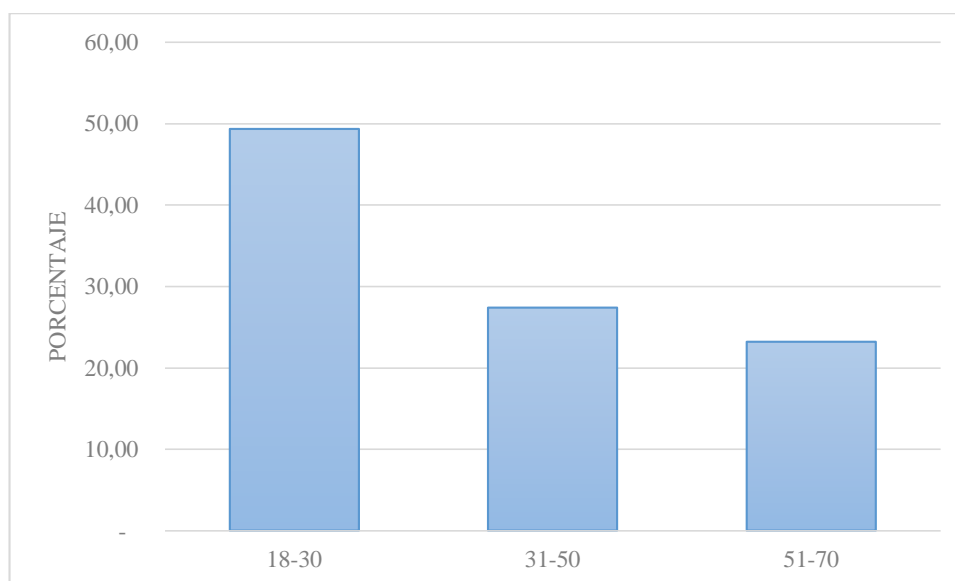
## b) Edad

**Tabla 7.2** Edad potenciales turistas

Opción	Frecuencia absoluta	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
18-30	189	189	49,35	49,35
31-50	105	294	27,42	76,76
51-70	89	383	23,24	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

**Figura 7.2** Edad potenciales turistas.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La Tabla 7.2 y Figura 7.2 muestra la edad de las personas entrevistadas, donde se registró que, el 49,35% tiene de 18 a 30 años, el 27,42% de 31 a 50 años, y el 23,24% de 51 a 70 años.

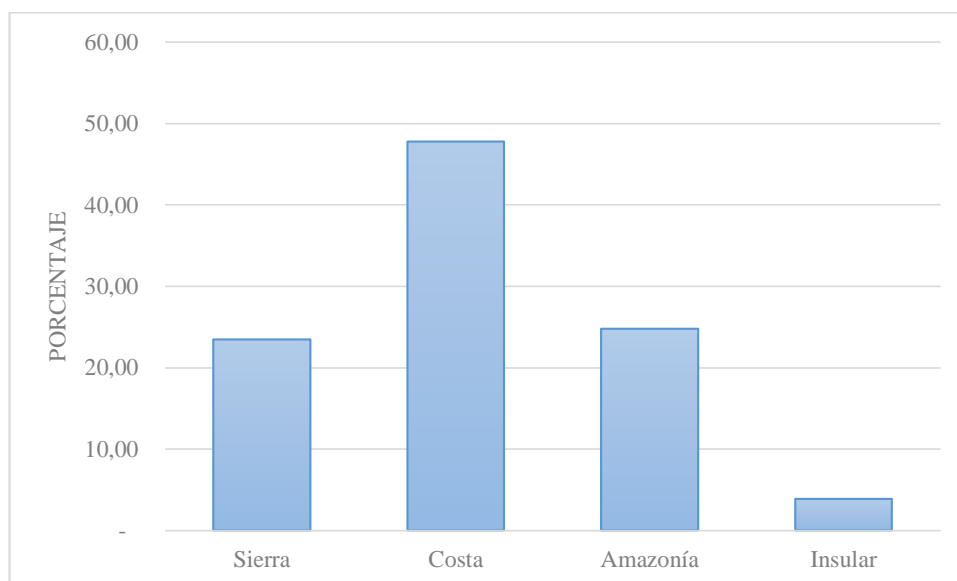
## c) Lugar de procedencia

**Tabla 7.3** Lugar de procedencia potenciales clientes.

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Sierra	90	90	23,50	23,50
Costa	183	273	47,78	71,28
Amazonía	95	368	24,80	96,08
Insular	15	383	3,92	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

**Figura 7.3** Lugar de procedencia potenciales clientes.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La Tabla 7.3 y Figura 7.3 muestra la procedencia de las personas entrevistadas, se obtiene como resultado, que el 47,78% son de la Costa, el 24,80 % de la Amazonia, el 24% de la Sierra, mientras que el 23,50% son de la Región Insular.

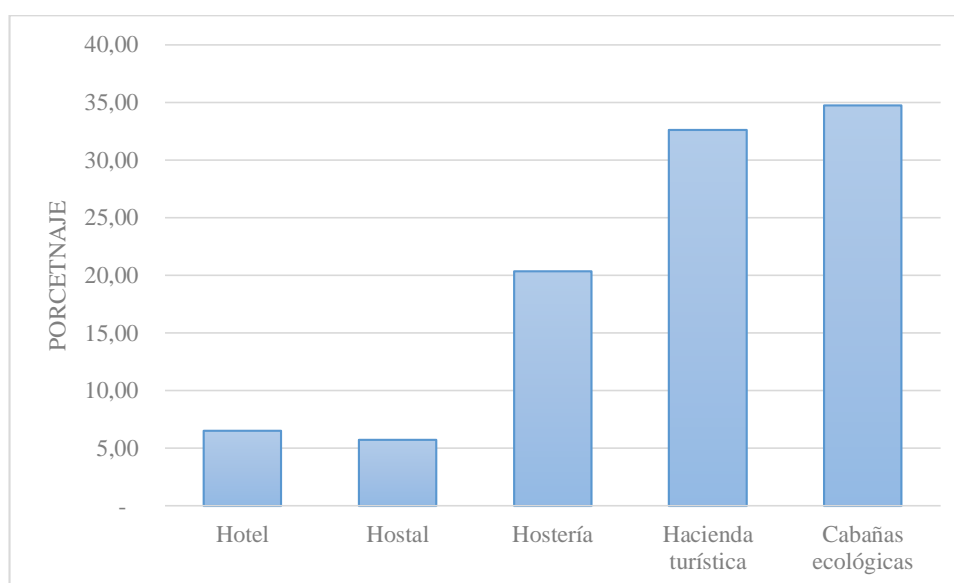
## d) Tipo de alojamiento

**Tabla 7.4** Tipo de alojamiento

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Hotel	25	25	6,53	6,53
Hostal	22	47	5,74	12,27
Hostería	78	125	20,37	32,64
Hacienda turística	125	250	32,64	65,27
Cabañas ecológicas	133	383	34,73	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

**Figura 7.4** Tipo de alojamiento.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La Tabla 7.4 y Figura 7.4 muestra el tipo de alojamiento que prefieren los clientes potenciales, donde se registró que el 34,73% de las personas prefieren cabañas ecológicas, el 32,64% hacienda turística, el 20,37% hostería, el 6,53% hoteles y solo el 5,74% prefieren el hostal.

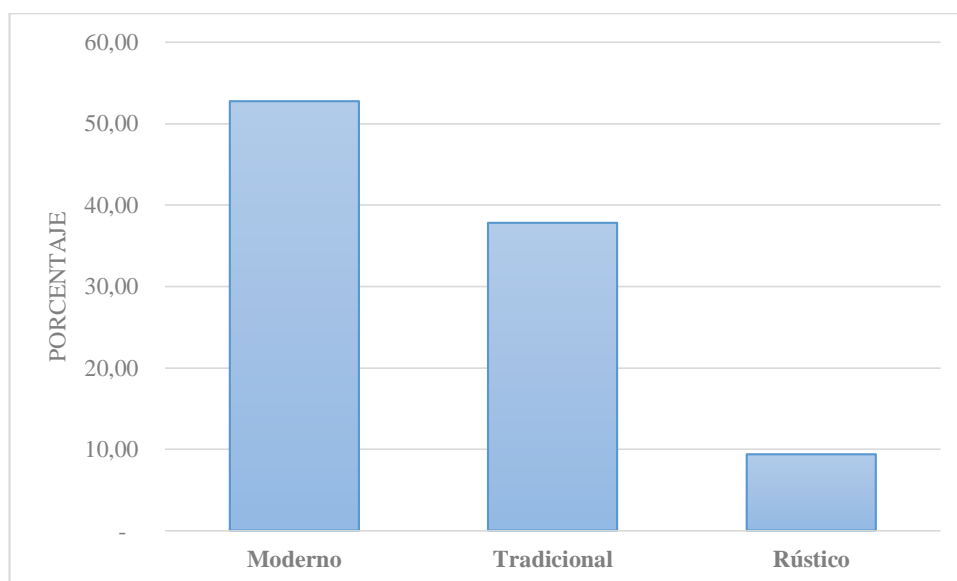
## e) Mobiliario del alojamiento ecológico

**Tabla 7.5** Mobiliario

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Moderno	202	202	52,74	52,74
Tradicional	145	347	37,86	90,60
Rústico	36	383	9,40	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

**Figura 7.5** Mobiliario.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La Tabla 7.5 y Figura 7,5 muestra las preferencias en cuanto al mobiliario que el 52, 74% prefiere lo moderno, el 37,86% tradicional y un 9,40% lo rústico.

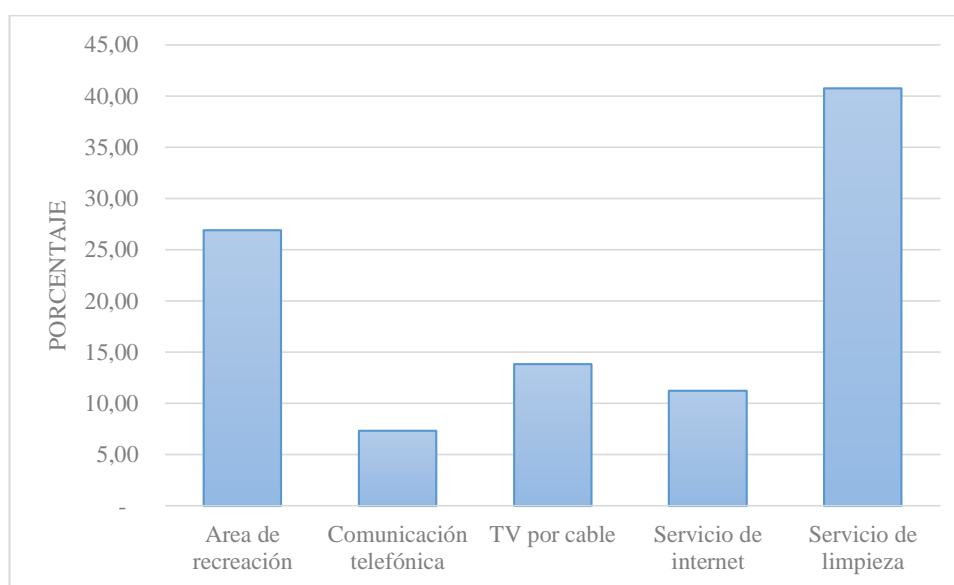
f) Servicios complementarios que les gustaría a los potenciales clientes

**Tabla 7.6** Servicios complementarios

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Área de recreación	103	103	26,89	26,89
Comunicación telefónica	28	131	7,31	34,20
TV por cable	53	184	13,84	48,04
Servicio de internet	43	227	11,23	59,27
Servicio de limpieza	156	383	40,73	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.



**Figura 7.6** Servicios complementarios.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

Con los resultados obtenidos en la Tabla 7.6 y Figura 7.6 como servicios complementarios, el de limpieza tiene el 40,73%, el 26,89% le interesaría el área de recreación, el 13,84% T/V por cable, el 11,23% internet y con el 7,31% le interesa la comunicación telefónica.

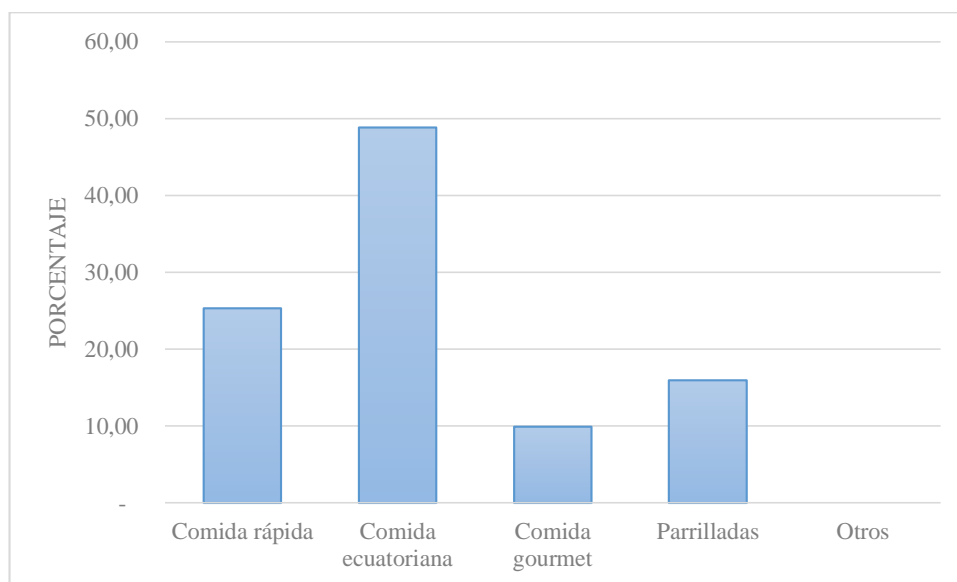
g) Tipo de comida que les gustaría a los potenciales clientes

**Tabla 7.7** Tipo de comida

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Comida rápida	97	97	25,33	25,33
Comida ecuatoriana	187	284	48,83	74,15
Comida gourmet	38	322	9,92	84,07
Parrilladas	61	383	15,93	100,00
Otros		383	-	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.



**Figura 7.7** Tipo de comida.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

Para los servicios de comida en la Tabla 7.7 y Figura 7.7, muestra que el 48,83% le gustaría comida ecuatoriana, al 25,33 % comida rápida, al 15,93 % parrilladas, mientras que un 9,92 % comida gourmet.



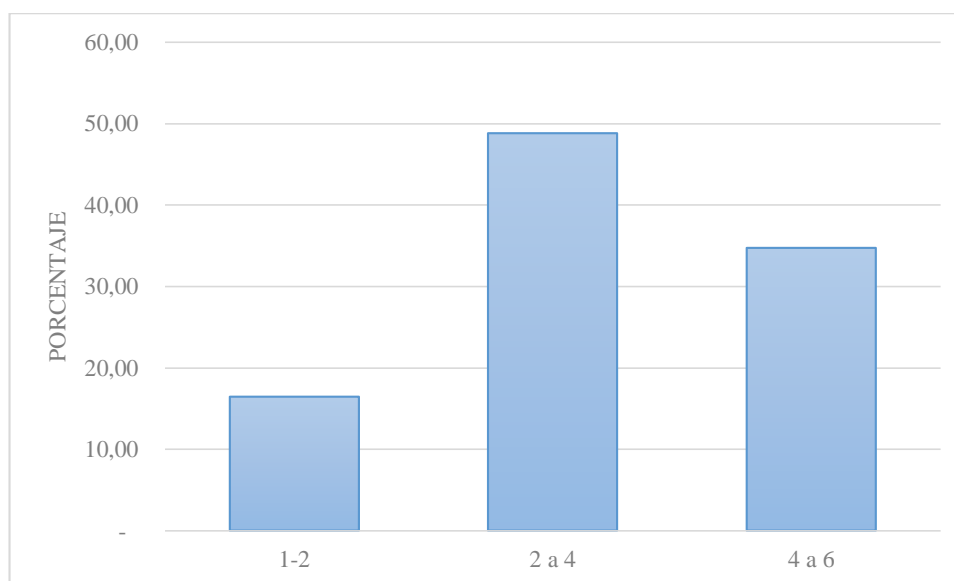
h) Personas con las que viaja

**Tabla 7.8** Personas con las que viaja

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
1-2	63	63	16,45	16,45
2 a 4	187	250	48,83	65,27
4 a 6	133	383	34,73	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.



**Figura 7.8** Personas con las que viaja.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La Tabla 7.8 y Figura 7.8 muestra que los clientes prefieren realizar sus viajes de 2 a 4 personas, siendo en este caso el 48,83% de entrevistados que respondió esa opción, seguido de 4 a 6 personas con un 34,73 % y viajan de 1 a 2 personas el 16,45%.

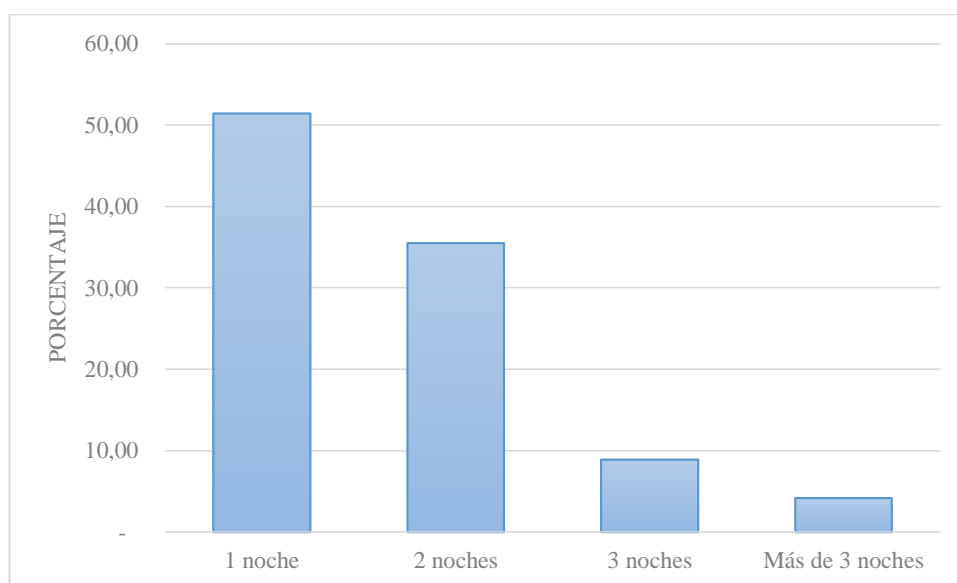
i) Estadía

**Tabla 7.9** Estadía

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Una noche	197	197	51,44	51,44
Dos noches	136	333	35,51	86,95
Tres noches	34	367	8,88	95,82
Más de tres noches	16	383	4,18	100,00
Total:	383		100	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.



**Figura 7.9** Estadía.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La información obtenida con la tabla 7.9 y el Figura 7.9, indica que el 51,44% de personas permanecen 1 noche en lugares de alojamiento, el 35,51% de entrevistados permanecen 2 noches, el 8,88% 3 noches, y solamente el 4,18% permanecen más de 3 noches.

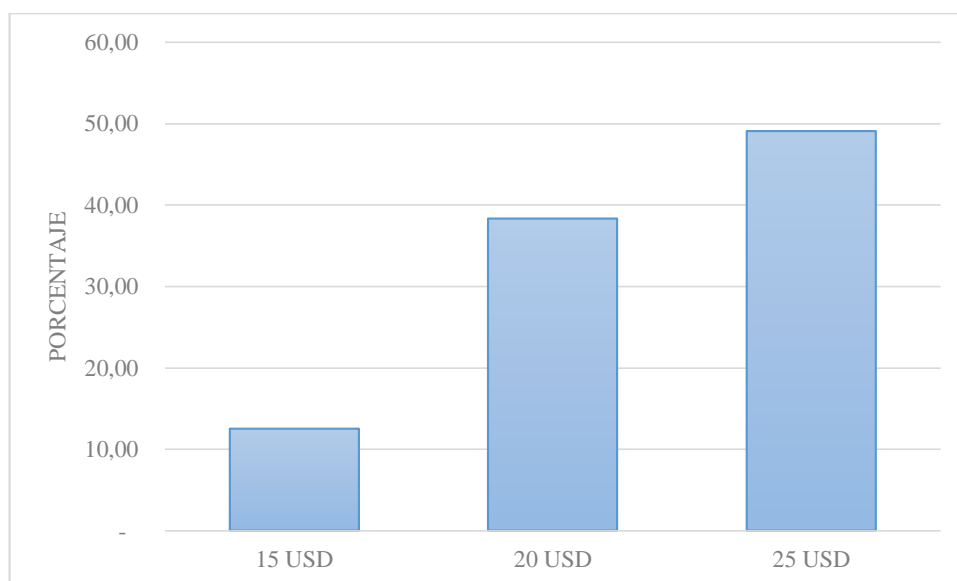
j) Gasto por persona en la estadía

**Tabla 7.10** Gasto

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
15 USD	48	48	12,53	12,53
20 USD	147	195	38,38	50,91
25 USD	188	383	49,09	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.



**Figura 7.20** Gasto.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

Con el análisis de la Tabla 7.10 y Figura 7.10 se obtiene que el 49,09 % gasta 25 dólares en servicio de alojamiento, el 38,38% 20 dólares, y el 15% de 15 dólares.

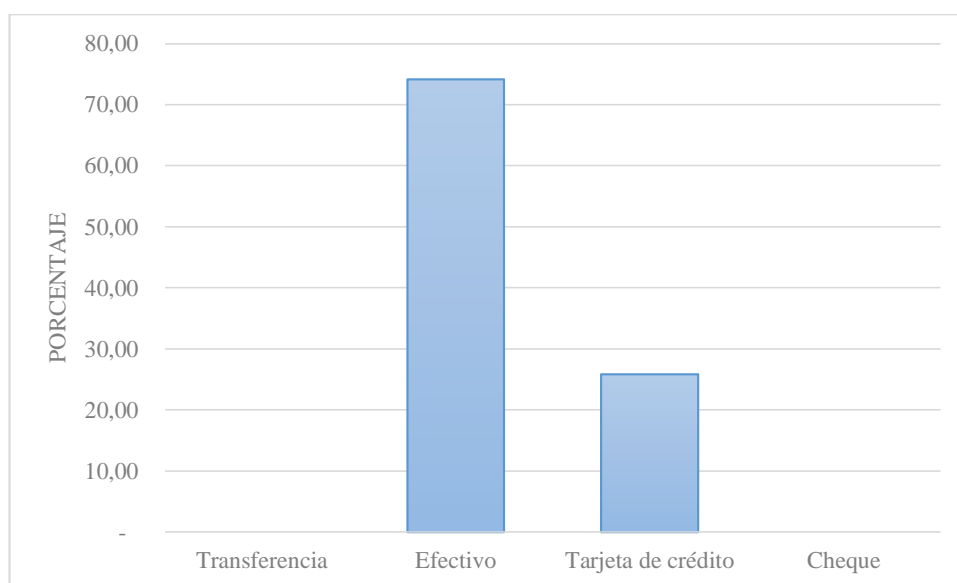
k) Forma de pago

**Tabla 7.11** Forma de pago

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Transferencia	0	0	-	-
Efectivo	284	284	74,15	74,15
Tarjeta de crédito	99	383	25,85	100,00
Cheque	0	383	-	100,00
Total:	383		100	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.



**Figura 7.11** Forma de pago.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La Tabla 7.11 y Figura 7.11, muestra la forma de pago que el 74,15% prefiere hacerlo en efectivo, mientras que el 25,85 % con tarjeta de crédito.

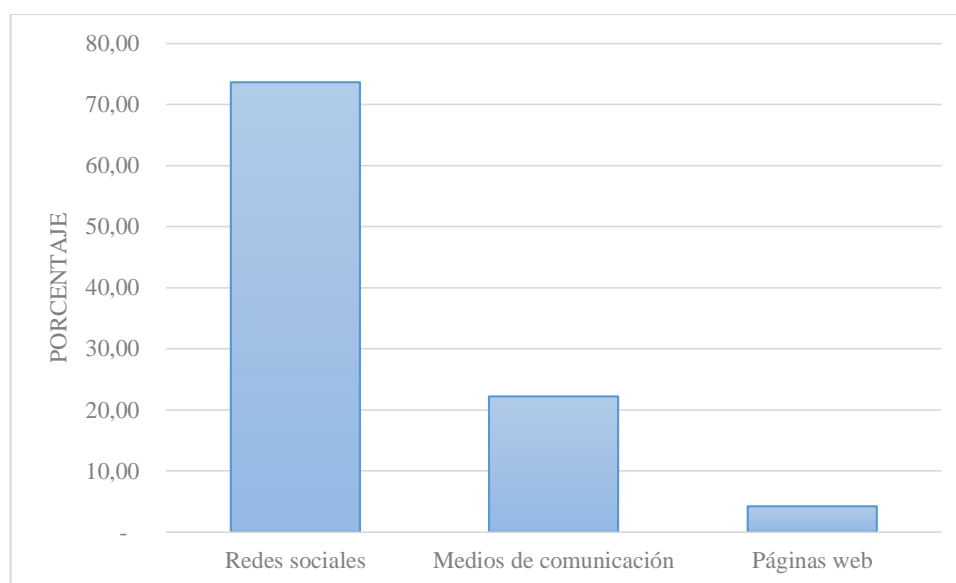
## l) Medios de información

**Tabla 7.12** Medios de información

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Redes sociales	282	282	73,63	73,63
Medios de comunicación	85	367	22,19	95,82
Páginas web	16	383	4,18	100,00
Total:	383		100,00	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

**Figura 7.12** Medios de información.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

La Tabla 7.12 y Figura 7.12 indica que el 73,63 % de las personas entrevistadas se informa por medios de redes sociales, el 22,19% por medios de comunicación y el 4,18% mediante páginas web.

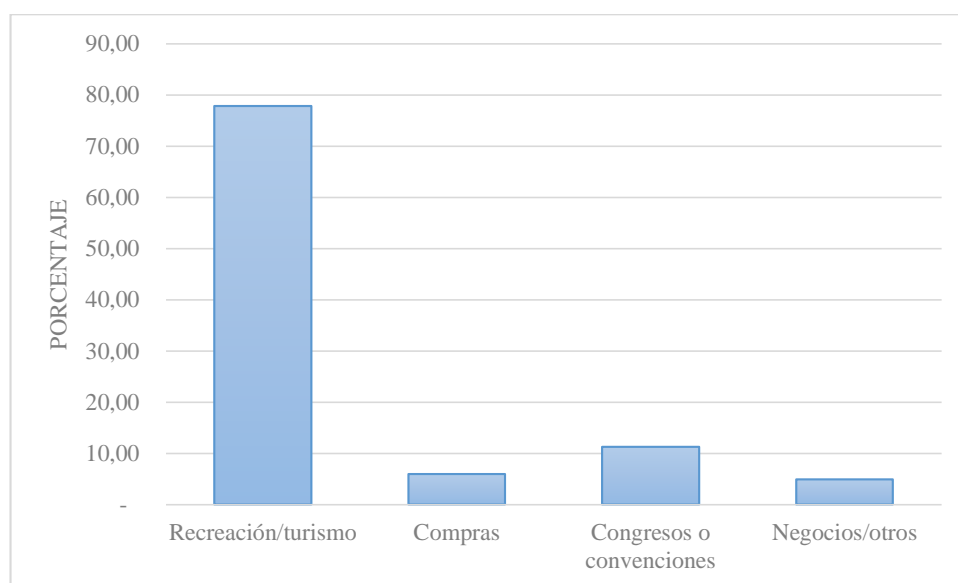
m) Motivo del viaje

**Tabla 7.13** Motivación

Opción	Frecuencia	Frecuencia acumulada	Frecuencia Relativa%	Frecuencia Relativa% acumulada
Recreación/turismo	298	298	77,81	77,81
Compras	23	321	6,01	83,81
Congresos o convenciones	43	364	11,23	95,04
Negocios/otros	19	383	4,96	100,00
Total:	383		100	

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.



**Figura 7.13** Motivación.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

Las personas entrevistadas según la Tabla 7.13 y Figura 7.13, muestra que las actividades relacionadas con la recreación y turismo son la principal motivación para el desplazamiento de personas siendo el 77,81 %, el 11,23% por razones relacionadas a congresos y convenciones, el 6,01 % corresponde a personas que se desplazan de su lugar de origen por compras, mientras que el 4,96 % por negocios u otros.

## 7) Perfil del turista

**Tabla 7.14** Perfil del turista

GÉNERO	46,48% masculino y 53,52% género femenino.
EDAD	49,35% 18 a 30 años, 27,42% de 31 a 50 años, 23,24% de 51 a 70 años.
LUGAR DE PROCEDENCIA	47,78% Costa, 24,80 % Amazonia, 24% Sierra, 23,50% Región Insular
TIPO DE ALOJAMIENTO	34,73% de las personas prefieren cabañas ecológicas.
MOBILIARIO DEL ALOJAMIENTO ECOLÓGICO	52, 74% prefiere lo moderno
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	Servicio de limpieza 40,73%, 26,89% área de recreación, 13,84% T/V por cable, 11,23% internet y 7,31% comunicación telefónica.
TIPO DE COMIDA	48,83% comida ecuatoriana
PERSONAS CON LAS QUE VIAJA	2 a 4 personas el 48,83%
ESTADIA	51,44% de personas permanecen 1 noche en lugares de alojamiento
GASTO POR PERSONA EN LA ESTADIA	49,09 % gasta 25 dólares en servicio de alojamiento.
FORMA DE PAGO	74,15% prefiere hacerlo en efectivo.
MEDIOS DE INFORMACIÓN	73,63 % por redes sociales.
MOTIVO DE VIAJE	Recreación y turismo 77,81 %

**Nota:** Entrevistas realizadas, septiembre 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

## 8) Demanda actual

La demanda actual se determinó con los resultados de la encuesta realizada a los potenciales clientes, las personas encuestadas tuvieron una aceptación para el alojamiento en cabañas ecológicas del 34.73%, según los datos de la Tabla 7.4 y la Figura 7.4 se obtiene la siguiente información.

Aceptación = 34.73%

Universo de estudio = 204049

Demanda actual= 204049 \* 34.73% = 70866.22

## 9) Demanda futura

Se realiza la proyección de la demanda para los próximos 5 años tomando como referencia el número encuestados en la ciudad de Ambato en el año 2019, aplicando la fórmula del incremento compuesto.

$$C_n = C_o (1 + i)^n$$

$$2019 = 70866 (1 + 0.14)^1$$

$$2019 = 70866 (1.014)$$

$$2019 = 71858$$

**Tabla 7.15** Proyección de la demanda

PERÍODOS	AÑOS	PROYECCIÓN
1	2019	72.864
2	2020	73.884
3	2021	74.918
4	2022	75.967
5	2023	77.031

**Nota:** Raymond Yanez.

### c. Análisis de la competencia

#### 1) Competencia actual

Se determina los emprendimientos que ofrecen el servicio de alojamiento en hosterías o quintas, mediante el catastro turístico del MINTUR 2019 del cantón Ambato, donde se aplicó la siguiente ficha:

**Tabla 7.16** Competencia actual

Razón Social	Servicios	Dirección	Cientes por año	Precio
1. Hostería Quinta Loren	Alojamiento, restaurante, sala de eventos, espacios verdes, parqueadero.	Av. Los Guaytambos calle los taxos	1449	\$57,00 por Pax
2. Hostería Lindo Pilahuin	Alojamiento, restaurante, piscina & spa, parqueadero.	Vía a Guaranda Km 17 - "Pilahuin"	1056	\$13,00 por Pax
Hostería Pueblito Serrano	Alojamiento, restaurante, piscina, sala de capacitación, canchas deportivas, capilla, sala de juegos, pequeño museo, teatro, lago; zonas de camping, áreas verdes, parqueadero.	km 4 via a Cevallos Parroquia Montalvo	1199	\$43,00 por Pax
Total clientes			37049	

**Nota:** Trabajo de campo, 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

#### 2) Competencia futura

Se realiza la proyección de la oferta para los próximos 5 años tomando como referencia la suma



total anual de los clientes de la competencia, aplicando la fórmula del incremento compuesto.

$$C_n = C_0 (1 + i)^n$$

$$2019 = 37049 (1 + 0.014)^1$$

$$2019 = 37049 (1.014)$$

$$2019 = 37568$$

**Tabla 7.17** Competencia proyectada  
**PERÍODOS AÑOS PROYECCIÓN**

1	2019	37568
2	2020	38627
3	2021	40272
4	2022	42575
5	2023	45640

**Nota:** Trabajo de campo, 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

d. Confrontación de la demanda

1) Demanda insatisfecha proyectada

**Tabla 7.18** Demanda insatisfecha

AÑO	DEMANDA FUTURA	COMPETENCIA FUTURA	DEMANDA INSATISFECHA FUTURA
2019	72864	37568	35296
2020	73884	38627	35257
2021	74918	40272	34646
2022	75967	42575	33392
2023	77031	45640	31391

**Nota:** Trabajo de campo, 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

e. Determinación del precio referencial del servicio

El servicio de alojamiento en las cabañas ecológicas tiene un precio referencial de \$25,00 por pax, valor que es el resultado de la encuesta realizada a los potenciales clientes, siendo este un precio referido, el valor real será considerado de acuerdo a los costos y al análisis que se realiza en el estudio financiero.

f. Plan mercadotécnico

1) Distribución

Para desarrollar este proyecto se han considerado dos canales de distribución, el primero es productor-consumidor, con el que se busca promocionar el lugar de manera directa al consumidor final, a través de medios digitales, como redes sociales y páginas web, la operación de las

actividades corresponde a los propietarios de la Quinta como productores de servicios turísticos, obteniendo como beneficio un mayor ingreso económico. El segundo canal de distribución es productor-minorista-consumidor final, debido a la ubicación de la Quinta también es factible promocionar el lugar a través de diversas agencias de viajes ya consolidadas en el Cantón, esto podría ponderar económicamente la visita ya que es la mejor manera de lograr captar la atención de los turistas que prefieren realizar sus viajes con la ayuda de agencias de turismo.

## 2) Medios

Los medios que se utilizan para promocionar el producto de alojamiento en cabañas ecológicas serán 5, página web, página en redes sociales, flyers, tarjetas de presentación y anuncio de spot para televisión.

### a) Página web

La publicación en red de una página web, permitirá a los usuarios tener información precisa, ubicación, teléfono de contacto y reservas online mediante pago directo con tarjeta de crédito, fotos, videos de la quinta y con detalle de todos los servicios que se brinda en la misma.



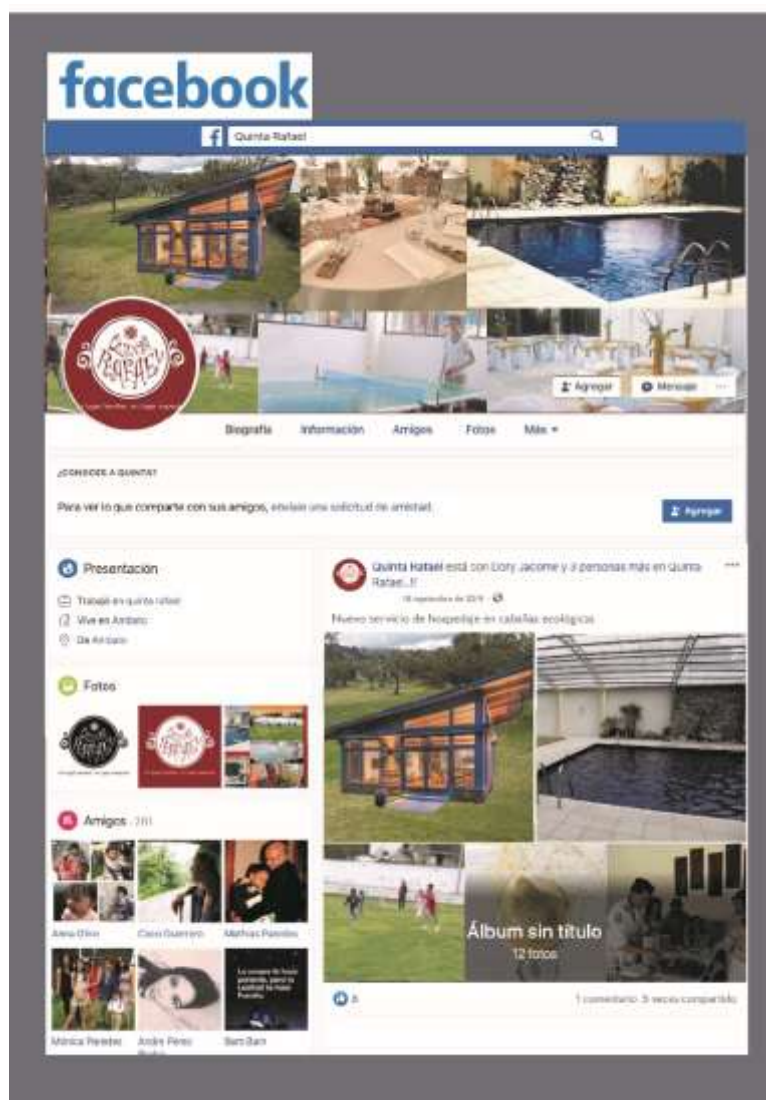
**Figura 7.14** Página web.  
Elaborado por: Raymond Yanez.

**Figura 7.15** Página web reservaciones.  
Elaborado por: Raymond Yanez.

**Figura 7.16** Página web pagos.  
Elaborado por: Raymond Yanez.

## b) Redes sociales

Las redes sociales son una importante herramienta cuando se trata de difusión de información, por lo que muchas personas tienen acceso a las mismas. En el caso de la red social Facebook se creó un perfil en donde se publicarán ofertas y promociones de los servicios turísticos que oferta la Quinta, además de información como ubicación, fotos y videos del lugar. Esta red social tiene opciones para promocionar y difundir los servicios de la Quinta en la red.



**Figura 7.17** Perfil de Facebook.  
Elaborado por: Raymond Yanez.

## c) Flyers y tarjetas de presentación

En los flyers y tarjetas de presentación se incluye información sobre los servicios que se oferta en la Quinta, la ubicación del sitio, número de contacto, en donde se encontrará ofertas y promociones especiales, además al reverso de la tarjeta se encuentran también los servicios y el código QR que direcciona a todas las redes y página web del lugar.



**RANCHO RAFAEL**

UN LUGAR FAMILIAR UN LUGAR ESPECIAL

**PISCINA**

**POLAR**

**SAUNA**

**TURCO**

**HIDROMASAJE**

**ÁREAS VERDES**

**CANCHAS:**

**FÚTBOL**

**BÁSQUET**

**SQUASH**

**VÓLEY**

**PING-PONG**

**EVENTOS**

**CATERING**

**GASTRONOMÍA**

**Realizamos todo tipo de eventos sociales**  
Servicio de hospedaje en cabañas ecológicas

**Panamericana Sur km 5 1/2 sector Huachi el Belén / 0992668086**

**Figura 7.18** Flyer.  
Elaborado por: Raymond Yanez.





**Figura 7.19** Tarjeta de presentación anverso.  
Elaborado por: Raymond Yanez.



**Figura 7.20** Tarjeta de presentación reverso.  
**Elaborado por:** Raymond Yanez.

d) Anuncio para televisión

El spot publicitario tiene una duración de 30 segundos, en donde se muestran imágenes de las instalaciones de la Quinta, además se incluyen videos cortos de los servicios que oferta y para finalizar se muestra los números de contacto.

**Tabla 7.19** Spot publicitario para televisión

<b>Toma</b>	<b>Tipo de toma</b>	<b>Motivo de toma</b>	<b>Guion narrativo</b>	<b>Sonorización</b>	<b>Tiempo</b>
1	Toma detalle	Logo Quinta	Slogan de la Quinta “UN LUGAR FAMILIA UN LUGAR ESPECIAL”	Musica de fondo	5”
2	Toma general	Paneos aéreos Instalaciones Quinta	La quinta Rafael es un lugar especial, en el cual disfrutaras de diversos espacios, verdes, canchas deportivas, piscina, restaurante, hospedaje en cabañas ecológicas y mucho más.	Música ambiental	10”
3	Toma general	Paneos personas utilizando las instalaciones	Disfruta de la naturaleza en un lugar mágico.	Música ambiental	5”
4	Toma detalle	Personas recomendando la Quinta		Música ambiental	5”
5	Toma detalle	Contactos	Para más información y reservas, visita nuestras redes sociales. Encuétranos como: - @quintarafael - #quintarafael	Música ambiental	5”

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

g. Presupuesto del área comercial

1) Talento humano

**Tabla 7.20** Talento humano del área comercial

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>GASTO UNITARIO</b>	<b>GASTO TOTAL</b>
Recepcionista Polifuncional (a)	1	396,68	6.129,20
<b>SUBTOTAL</b>			<b>6.129,20</b>

**Nota:** Anexo 5.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

2) Materiales e insumos.

**Tabla 7.21** Materiales e insumos del área comercial.

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UD. MEDIDA</b>	<b>GASTO UNITARIO</b>	<b>GASTO TOTAL</b>
Esferos	2	Doc.	5,50	11,00
Marcadores	1	Doc.	5,00	5,00



Archivadores	5	Ud.	3,00	15,00
Clips	2	Caja	2,00	4,00
Corrector liquido	1	Ud.	1,50	1,50
Grapadora	1	Ud.	3,00	3,00
Grapas	2	Caja	2,00	4,00
Tinta de impresora	4	Ud.	12,00	48,00
Sellos	2	Ud.	5,00	10,00
Gafetes	1	Doc.	15,00	15,00
Papel bond	5	Resmas	3,00	15,00
Botellón de agua	25	Ud.	2,50	62,50
Teléfono fijo	1	Ud.	30,00	30,00
Calculadora manual	1	Ud.	15,00	15,00
Cinta adhesiva	6	Ud.	0,90	5,40
Bloc de notas	5	Ud.	1,50	7,50
Pizarra	1	Ud.	25,00	25,00
Marcador liquido	1	Caja	5,00	5,00
Facturero	5	Ud.	5,00	25,00
<b>SUBTOTAL</b>				<b>306,90</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

### 3) Materiales de promoción y publicidad

**Tabla 7.22** Materiales de Promoción y publicidad.

DENOMINACIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
Flyers	1500	flyers	0,15	22,50
Tarjetas de presentación	1500	tarjetas	0,15	22,50
<b>SUBTOTAL</b>				<b>45,00</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## 4) Promoción y publicidad durante el funcionamiento

**Tabla 7.23** Promoción y publicidad del área comercial.

DENOMINACIÓN	CANTIDAD	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
Anuncios web, contrato	1	300,00	300,00
Anuncios redes sociales, contrato	1	180,00	180,00
Anuncios televisivos, contrato	1	600,00	600,00
<b>SUBTOTAL</b>			<b>1.080,00</b>

Nota: Raymond Yanez, 2019.

## 5) Activos fijos.

**Tabla 7.24** Activos fijos área comercial.

TIPO	DENOMINACIÓN	CANTIDAD	UD. DE MEDIDA	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
<b>Terreno</b>	Terreno (m2)	16	m2	41,00	656,00
<b>Edificio</b>	oficina (m2)	16	m2	380,00	6.080,00
<b>Vehículo</b>	Camioneta Ford F150	1	Ud.	45.000,00	45.000,00
<b>Equipo de computo</b>	laptop	1	Ud.	500,00	500,00
	Impresora	1	Ud.	180,00	180,00
	Regulador de voltaje	1	Ud.	45,00	45,00
	Escritorio	1	Ud.	40,00	40,00
<b>Muebles y enseres</b>	Mesas de centro	2	Ud.	30,00	60,00
	Sillas	5	Ud.	25,00	125,00
	Anaqueles	2	Ud.	45,00	90,00
	Televisor	1	Ud.	350,00	350,00
	Reloj	1	Ud.	20,00	20,00
	Dispensador de agua	1	Ud.	40,00	40,00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>53.186,00</b>

Nota: Raymond Yanez, 2019.

## B. ESTUDIO TÉCNICO-PRODUCTIVO, LEGAL-ADMINISTRATIVO Y AMBIENTAL DEL EMPRENDIMIENTO

### 1. Estudio técnico productivo

a. Tamaño del proyecto

1) Capacidad operativa

**Tabla 7.25** Capacidad operativa

AÑOS	DEMANDA INSATISFECHA	CAPACIDAD OPERATIVA 15,23%
2019	35296	5.376
2020	35257	5.451
2021	34646	5.605
2022	33392	5.844
2023	31391	6.178

**Nota:** Estudio de mercado, 2019.

**Elaborado por:** Raymond Yanez.

\*La capacidad operativa se definió en base a lo que dictamina el Reglamento del Alojamiento Turístico 2016

2) Consumo aparente

**Tabla 7.26** Consumo aparente.

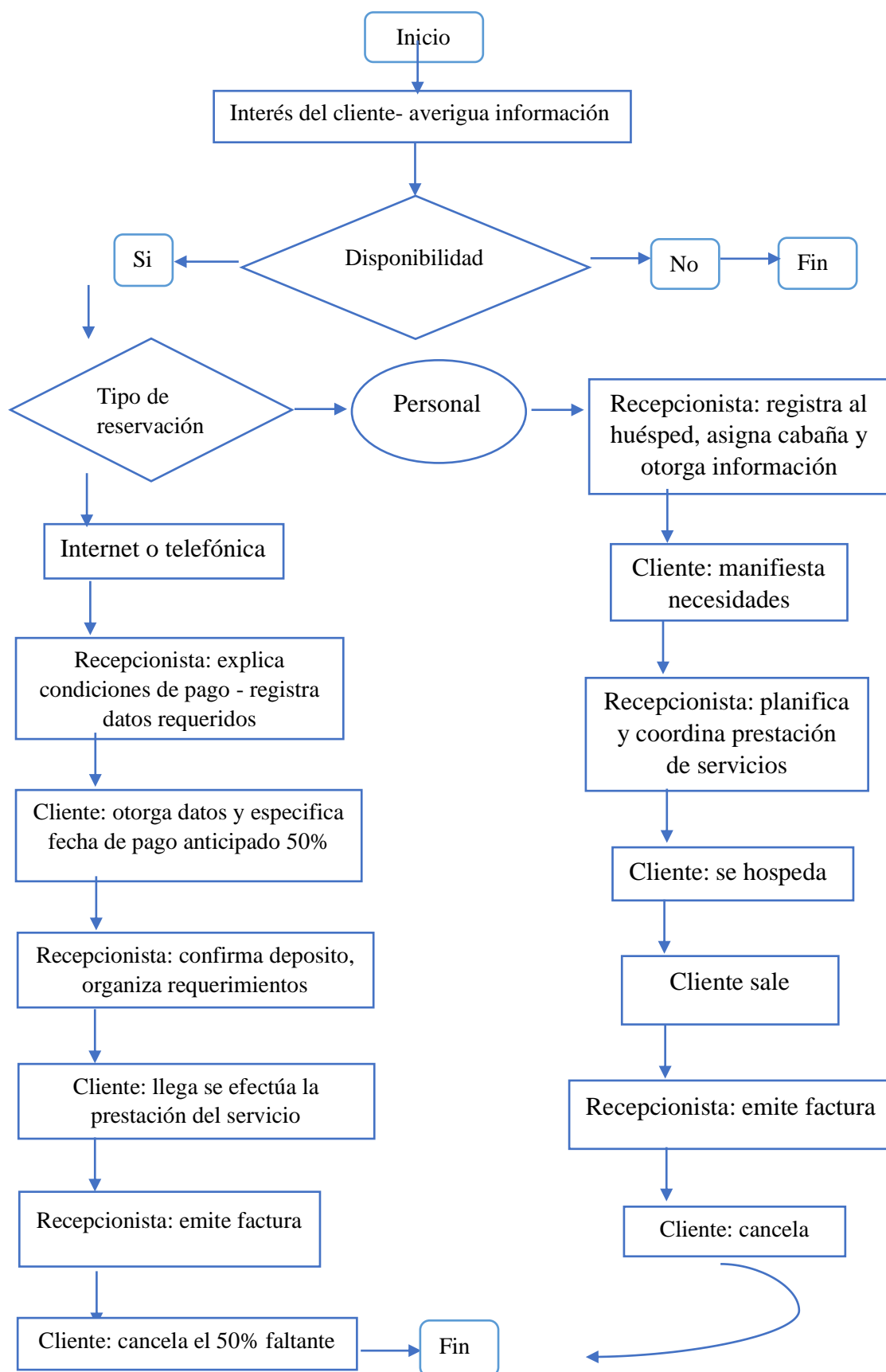
AÑOS	OPCIÓN ELEGIDA CABAÑAS ECOLÓGICAS 15.23%	DIARIO	SEMANAL	MENSUAL
2019	5.376	15	112	448
2020	5.451	15	114	454
2021	5.605	15	117	467
2022	5.844	16	122	487
2023	6.178	17	129	515

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

3) Flujograma de producción

El proyecto se basa en la prestación de servicio de alojamiento en cabañas ecológicas que cumpla un proceso y garantice la calidad en el servicio.

a) Servicio de hospedaje



**Figura 7.21** Flujograma servicio de hospedaje  
 Elaborado por: Raymond Yanez

b. Diseño técnico

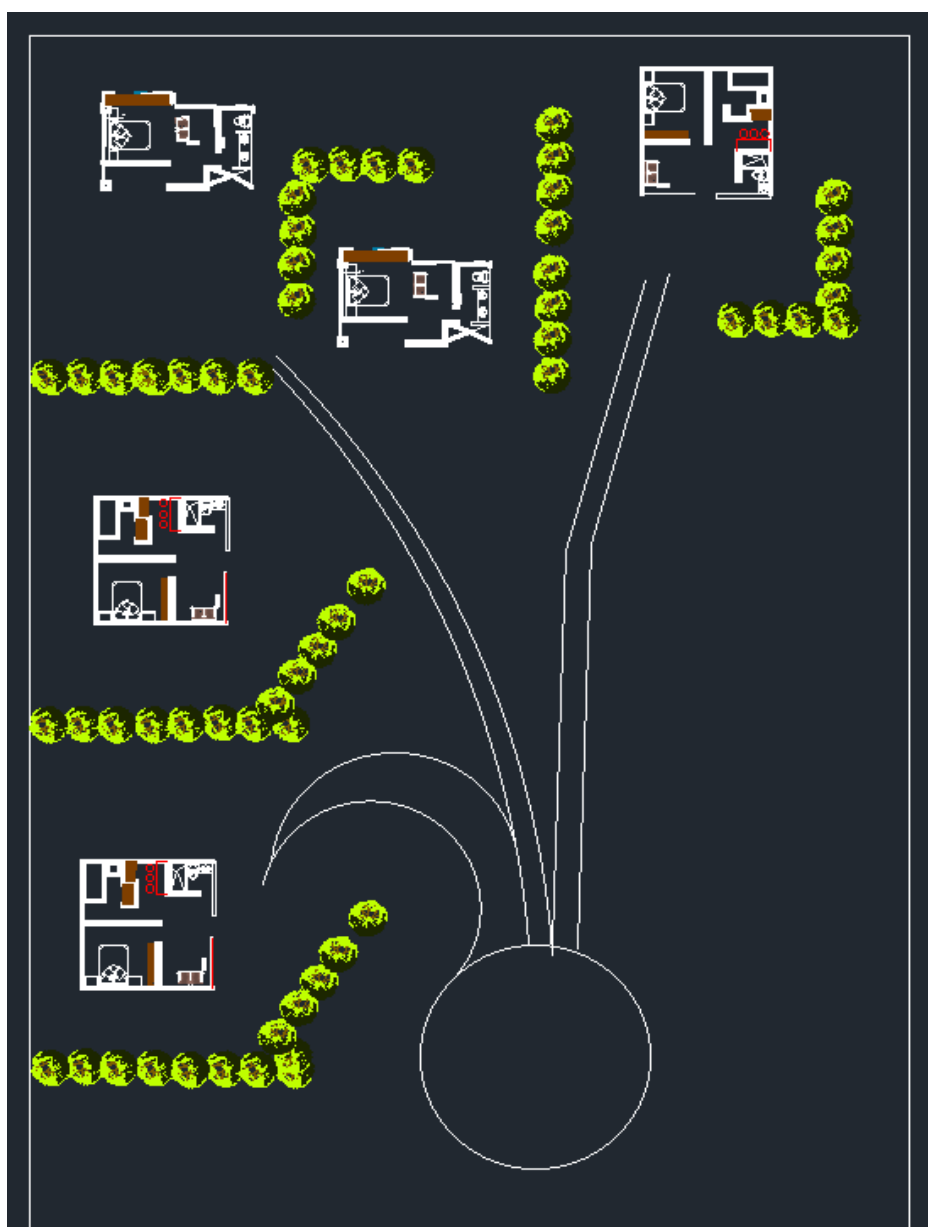
1) Requerimientos mínimos

El Ministerio de Turismo mediante el Reglamento de Alojamiento Turístico 2016 ha determinado los requerimientos técnicos para la clasificación y categorización de establecimientos de alojamiento turísticos, para este proyecto se ha elegido la clasificación de tipo Lodge/ Cabañas de 3 estrellas el cual se encuentra en el anexo 10.1

2) Diseño arquitectónico

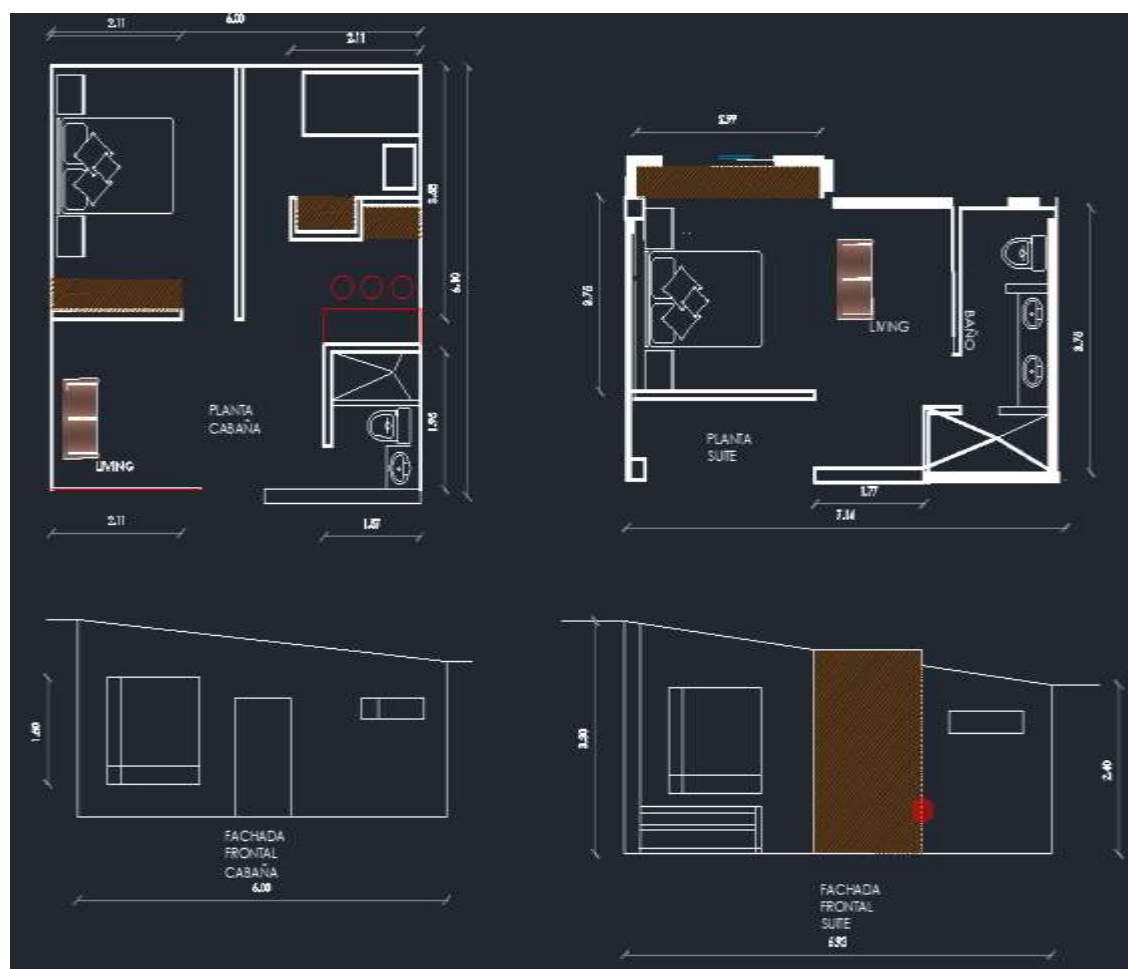
La fase de diseño arquitectónico los conforma los distintos planos arquitectónicos, en los que se indica la distribución de las cabañas con todos sus componentes; elaborado con el programa AutoCAD.

a) Planta arquitectónica



**Figura 7.22 Planta arquitectónica cabañas ecológicas.**

## b) Detalle de las cabañas



**Figura 7.23** Detalle y vistas frontales de las cabañas ecológicas.

## 3) Distribución y características de la construcción

Para la construcción de las cabañas ecológicas se empleará adobe y madera certificada en la mayoría de la obra civil, resaltando de esta manera elementos rústicos que complementaran el ambiente rural y natural del medio que se pretende obtener para los futuros clientes.

El terreno es de 195.6 m<sup>2</sup> y de construcción 134 m<sup>2</sup> los cuales están distribuidas en 5 cabañas; 2 suites y 3 cabañas dobles, en cada cabaña suite hay 1 habitación matrimonial, y en las dobles 1 habitación master con una litera de 2 camas. En todas las cabañas existirá un panel solar híbrido lo cual ayudará al ahorro de energía eléctrica.

## 4) Rubro de la infraestructura

Los siguientes rubros han sido evaluados según el metro cuadrado de construcción siendo los elementos fundamentales los siguientes:

**Tabla 7.27** Construcción cabaña suite.

DENOMINACIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>				<b>90,45</b>
Replanteo y Nivelación.	m2	36	1,61	57,96
Desalojo y Limpieza del Terreno.	m3	2	6,96	13,92
Excavación Manual de Cadenas y Cimientos.	m3	1,2	10,38	12,46
Relleno a Mano de Cimientos Compactado.	m3	1	6,11	6,11
<b>CIMIENOS Y HORMIGONES</b>				<b>4.786,19</b>
Replanto de Hormigón para Plinto f'c=180kg/cm2	m3	0,8	105,84	84,67
Cimientos de H. Ciclopeo f'c = 180 kg/cm2	m3	1,6	110,2	176,32
Hormigón en Plintos f'c=210 kg/cm2	m3	0,8	154	123,2
Hormigón en Cadenas f'c=210 kg/cm2	m3	1,2	245	294
Hormigón en Cabezas de columnas f'c=210 kg/cm2	m3	0,8	215	172
Columnas y vigas de madera. Estructura de madera	Glb	1	3.000,00	3000
Entablado techo	m2	36	10	360
Teja Asfáltica impermeabilización	m2	36	16	576
<b>PISOS</b>				<b>504</b>
Contrapiso de H. Simple f'c = 180 kg/cm2 e= 6 cm Incluye empedrado	m2	36	10	360
Masillado de Piso.	m2	36	4	144
<b>ALBAÑILERÍA BÁSICA</b>				<b>1.500,00</b>
Mampostería bloques de adobe monolítico	m2	72	8	576
Enfoscado de Cal (mortero Cal)	m2	120	4,2	504
Pintura látex Vinil acrílico	m2	120	3,5	420
<b>ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES</b>				<b>4.896,50</b>
Revestimiento Cerámica Alto Trafico	m2	20	21	420
Ventana Madera, vidrio de 4mm	m2	8	50	400
Piso flotante	m2	25	13,5	337,5
Barredera de madera	m	20	4	80
Estera aislante tumbado	m	36	6	216
Puertas interiores madera	u	1	140	140
Puertas exteriores de madera	u	1	250	250

Combos baño Edesa (inodoro, lavamanos)	u	1	260	260
Mezcladora	u	1	85	85
Iluminación led flat redondo blanco	u	5	8	40
Lámparas exteriores	U	1	25	25
Inst. red de agua fría y caliente tubería termo fusionada(verde) fotoceldas Panel Solar	glb	1	700	700
Extractor de olores	u	1	28	28
Armarios con puertas 2, unidades de 1,8m de largo, alto 2,2m	m2	5	135	675
Calefactor solar, fotoceldas incl. Instalación	u	1	522	522
Acera Perimetral f'c=180 kg/cm2 e=6 cm	m2	20	17	340
Caja de Revisión	u	2	114	228
Desalojo y Limpieza Final del Terreno.	gl	1	150	150
<b>INSTALACIONES HIDRO SANITARIAS INTERIORES - PVC</b>				<b>135,86</b>
Canalización PVC 110 mm (incluye accesorios)	pto.	1	26	26
Tubería PVC 110 mm	m	8	7,03	56,24
Tubería PVC 75 mm	m	4	5,45	21,8
Tubería PVC 50 mm	m	3	5,2	15,6
Rejilla de Piso 3 ".	u	2	8,11	16,22
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				<b>327</b>
Tablero de distribución para 6 breakers	u	1	90	90
Salida Iluminación	pto.	3	20	60
Salida Tomacorrientes	pto.	5	19	95
Salida Interruptores Simples	pto.	1	26	26
Salida Interruptores Dobles	pto.	1	26	26
Salida Especiales (teléfono)	pto.	1	15	15
Salida Especiales (citófono)	pto.	1	15	15
<b>Total</b>				<b>12.240,00</b>

**Nota:** Juan Ureña, 2019.

**Tabla 7.28** Construcción cabaña doble.

DENOMINACIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>				<b>82,536</b>
Replanteo y Nivelación.	m2	34	1,61	54,74
Desalojo y Limpieza del Terreno.	m3	1,8	6,96	12,53
Excavación Manual de Cadenas y Cimientos.	m3	1	10,38	10,38
Relleno a Mano de Cimientos Compactado.	m3	0,8	6,11	4,89
<b>CIMIENTOS Y HORMIGONES</b>				<b>4057,604</b>



Replanteo de Hormigón para Plinto f'c=180kg/cm2	m3	0,8	103,84	83,07
Cimientos de H. Ciclopeo f'c = 180 kg/cm2	m3	1,6	109,27	174,832
Hormigón en Plintos f'c=210 kg/cm2	m3	0,8	154	123,2
Hormigón en Cadenas f'c=210 kg/cm2	m3	0,9	245	220,5
Hormigón en Cabezas de columnas f'c=210 kg/cm2	m3	0,8	215	172
Columnas y vigas de madera. Estructura de madera	Glb	1	2.400	2400
Entablado techo	m2	34	10	340
Teja Asfáltica impermeabilización	m2	34	16	544
<b>PISOS</b>				<b>476</b>
Contrapiso de H. Simple f'c = 180 kg/cm2 e= 6 cm Incluye empedrado	m2	34	10	340
Masillado de Piso.	m2	34	4	136
<b>ALBAÑILERÍA BÁSICA</b>				<b>1211,5</b>
Mampostería bloques de adobe monolítico	m2	60	8	480
Enfoscado de Cal (mortero Cal)	m2	95	4,2	399
Pintura látex Vinil acrílico	m2	95	3,5	332,5
<b>ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES</b>				<b>4317,5</b>
Revestimiento Cerámica Alto Trafico	m2	18	21	378
Ventana Madera, vidrio de 4mm	m2	6	50	300
Piso flotante	m2	25	13,5	337,5
Barredera de madera	m	20	4	80
Estera aislante tumbado	m	34	6	204
Puertas interiores madera	u	3	140	420
Puertas exteriores de madera	u	1	250	250
Combos baño Edesa (inodoro lavamanos)	u	1	260	260
Mezcladora	u	1	85	85
Iluminación led flat redondo blanco	u	5	8	40
Lámparas exteriores	U	1	25	25
Inst. red de agua fría y caliente tubería termo fusionada(verde) fotoceldas	glb	1	300	300
Extractor de olores	u	1	28	28
Armarios con puertas 2, unidades de 1,8m de largo, alto 2,2m	m2	4	135	540
Calefactor solar, fotoceldas PANEL SOLAR incl. Instalación	u	1	522	522
Acera Perimetral f'c=180 kg/cm2 e=6 cm	m2	10	17	170
Caja de Revisión	u	2	114	228
Desalojo y Limpieza Final del Terreno.	gl	1	150	150

<b>INSTALACIONES HIDRO SANITARIAS INTERIORES - PVC</b>				<b>135,86</b>
Canalización PVC 110 mm (incluye accesorios)	pto.	1	26	26
Tubería PVC 110 mm	m	8	7,03	56,24
Tubería PVC 75 mm	m	4	5,45	21,8
Tubería PVC 50 mm	m	3	5,2	15,6
Rejilla de Piso 3 ".	u	2	8,11	16,22
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				<b>259</b>
Tablero de distribución para 2 breakers	u	1	40	40
Salida Iluminación	pto.	3	18	54
Salida Tomacorrientes	pto.	5	19	95
Salida Interruptores Simples	pto.	1	20	20
Salida Interruptores Dobles	pto.	1	20	20
Salida Especiales (teléfono)	pto.	1	15	15
Salida Especiales (citófono)	pto.	1	15	15
<b>Total</b>				<b>10.540,00</b>
				<b>0</b>

**Nota:** Juan Ureña, 2019.

**Tabla 7.29** Total cabañas

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Cabañas suites	2	12.240,00	24.480,00
Cabañas dobles	3	10.540,00	31.620,00
<b>TOTAL</b>			<b>56.100,00</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

c. Presupuesto del área productiva

1) Talento humano

**Tabla 7.30** Talento humano del área productiva.

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>COSTO UNITARIO</b>	<b>COSTO TOTAL</b>
Camarero (a)	1	396,29	4.755
Sub Total			4.755

**Nota:** Anexo 5.

**Elaborado por:** Raymond Yanez, 2019

## 2) Materiales e insumos

**Tabla 7.31** Menaje, amenities, suministros de limpieza.

<b>MENAJE</b>				
<b>CANT .</b>	<b>UD. DE MEDIDA</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>V.UNITARIO</b>	<b>V. TOTAL</b>
8	Ud.	Almohadas king size de cáñamo y algodón	74,45	595,60
8	Ud.	Almohadas master de algodón ecológico	47,23	377,84
12	Ud.	ALMOHADAS LITERAS	47,23	566,76
6	Juegos	Sábanas king size de algodón ecológico	86,09	516,54
6	Juegos	Sábanas para el master algodón ecológico	73,59	441,54
12	Juegos	Sábanas para literas de algodón ecológico	58,71	704,52
4	Ud.	Cobijas king size de algodón ecológico	52,98	211,92
6	Ud.	Cobijas de dos plazas de algodón ecológico	46,14	276,84
12	Ud.	Cobijas de 1 plaza de algodón ecológico	39,15	469,80
4	Ud.	Edredón king size de algodón ecológico	117,45	469,80
6	Ud.	Edredón de dos plazas de algodón ecológico	109,67	658,02
12	Ud.	Edredón de 1 plaza de algodón ecológico	95,95	1.151,40
6	Juegos	Toallas six (cuerpo-manos-piso) de bambú	29,81	178,86
6	Juegos	Toallas master de bambú	29,81	178,86
12	Juegos	Toallas para literas (cuerpo-manos-piso) de bambú	29,81	357,72
<b>SUB-TOTAL</b>				7.156,02
<b>AMENITÍES</b>				
<b>CANT .</b>	<b>UD. DE MEDIDA</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>V.UNITARIO</b>	<b>V. TOTAL</b>
390	Doc.	Jabón ecológico	0,30	1.404,00
390	Doc.	Champú ecológico de esencias naturales	0,75	3.510,00
244	Doc.	Papel higiénico de materiales reciclados	2,25	6.588,00
<b>SUB-TOTAL</b>				11.502,00
<b>SUMINISTROS DE LIMPIEZA</b>				

<b>CANT .</b>	<b>UD. DE MEDIDA</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>V.UNITARIO</b>	<b>V. TOTAL</b>
12	Ud.	Escobas	0,75	9,00
3	Ud.	Juego de limpieza (trapeador-balde)	1,50	4,50
4	Galón	Cera	4,25	17,00
4	Galón	Desinfectante	3,40	13,60
1	Doc.	Limpiones	2,16	2,16
5	Caneca	Detergente	34,00	170,00
20	Ud.	Escobillas para baños	3,15	63,00
10	Ud.	Tachos de basura de bambú para baños	12,00	120,00
10	Ud.	Tachos de basura de bambú para cabañas	12,00	120,00
<b>SUB-TOTAL</b>				519,96
<b>TOTAL:</b>			19.177,28	

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

### 3) Activos fijos

**Tabla 7.32** Activos fijos área productiva.

<b>TIPO</b>	<b>CANT .</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>V.UNITARIO</b>	<b>V. TOTAL</b>
<b>Terreno</b>	195.6	Terreno (m2)	41,00	8.019,60
<b>Edificio</b>	62	2 Cabañas ecológica suite (m2)	12.240,00	24.480,00
	72	3 Cabañas dobles (m2)	10.540,00	31.620,00
<b>Maquinaria y equipo</b>	1	Lavadora industrial con capacidad de 30 lbs	3.900,00	3.900,00
	1	Secadora industrial con capacidad de 30 lbs	3.900,00	3.900,00
	1	Planchadora industrial silver start es-300	109,00	109,00
	1	Funda de lavandería	35,00	35,00
	1	Porta maletas, bambú	845,00	845,00
	1	Abrillantadora de 20 pulgadas hawk	749,00	749,00
<b>Muebles y enseres</b>	2	Camas 63 King size 2x 2 m. De madera de pino sin tratar	1.160,00	2.320,00

3	Camas de 2 plazas de pino sin tratar	1.245,00	3.735,00
3	Literas de 1 plaza de pino sin tratar, rustico	1.100,00	3.300,00
2	Colchones de 203 x 210 cm de látex y algodón orgánico	1.049,00	2.098,00
3	Colchones de 2 plazas de látex y algodón orgánico	949,00	2.847,00
6	Colchones de 1 plaza de látex y algodón orgánico	719,00	4.314,00
2	Veladores, para suite de pino con recubrimiento	250,00	500,00
6	Veladores, cabañas dobles de pino con recubrimiento	250,00	1.500,00
5	Televisiones smart tv LG de 42 pulgadas	400,00	2.000,00
3	Televisiones smart tv LG 32 pulgadas	325,00	975,00
2	Sofás de bambú	460,00	920,00
3	Sillones para dos personas de bambú	280,00	840,00
6	Sillas	80,00	480,00
4	Esteras para 64 king size de astillas de eucalipto	45,00	180,00
6	Esteras de 2 plazas de astillas de eucalipto	35,00	210,00
6	Esteras de una plaza de astillas de eucalipto	20,00	120,00
4	Lámparas para veladores de las suites con hilo de algodón	55,00	220,00
6	Lámparas para veladores de las cabañas dobles con hilo de algodón	55,00	330,00
3	Lámparas para veladores de las literas con hilo de algodón	55,00	330,00
5	Espejos para los baños	19,00	95,00
<b>SUB-TOTAL</b>			100.806,60

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## 2. Estudio legal administrativo

### a. Análisis comparativo del marco legal existente

**Tabla 7.33** Análisis comparativo del marco legal existente

LEY	CAPÍTULO	TEMA	ARTICULOS	EN QUE APORTA AL PROYECTO
CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR	CAPÍTULO 9	RESPONSABILIDADES	Art. 83 numeral 6: Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)	Garantiza el derecho al desarrollo de actividades económicas sostenibles logrando así que sea una actividad económicamente rentable, socialmente justo y ecológicamente correcto,
	CAPÍTULO 6	SECCIÓN PRIMERA FORMAS DE ORGANIZACIÓN DE LA PRODUCCIÓN Y SU GESTIÓN	Art. 320.-En las diversas formas de organización de los procesos de producción se estimulará una gestión participativa, transparente y eficiente. La producción, en cualquiera de sus formas, se sujetará a principios y normas de calidad, sostenibilidad, productividad sistémica, valoración del trabajo y eficiencia económica y social. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)	mediante la asociación voluntaria o de forma individual con procesos de producción que estímule una gestión participativa y transparente con

			normas de calidad, con responsabilidad social y ambiental.
<b>REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE</b>	<b>CAPÍTULO III</b>	<b>REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO</b>	<p>Art. 7.- Requisitos previo al registro. – Las personas naturales o jurídicas previo a iniciar el proceso de registro del establecimiento de alojamiento turístico, deberán contar con los siguientes documentos:</p> <p>a) En el caso de personas jurídicas, escritura de constitución, aumento de capital o reforma de estatutos, debidamente inscrita en el Registro Mercantil; b) Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en el Registro Mercantil; c) Registro Único de Contribuyentes (RUC), para persona natural o jurídica; f) Inventario valorado de activos fijos de la empresa bajo la responsabilidad del propietario o representante legal; g) Pago del uno por mil sobre el valor de los activos fijos.</p> <p>No se exigirá al usuario los documentos físicos cuando estos puedan ser obtenidos en línea por la Autoridad Nacional de Turismo.</p> <p>Art. 11.-Del procedimiento y requisitos de licenciamiento anual de funcionamiento. -Para el proceso de licenciamiento de los establecimientos de alojamiento turístico, la Autoridad Nacional de Turismo o el Gobierno Autónomo Descentralizado al cual se le haya transferido la competencia de licenciamiento, deberá solicitar como</p>

---

requisito indispensable el certificado de registro de turismo y los demás que sean requeridos conforme a la normativa vigente, de ser el caso. El procedimiento de obtención de la licencia única anual de funcionamiento será realizado obligatoriamente mediante la herramienta en línea de la Autoridad Nacional de Turismo, o de acuerdo al procedimiento establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado al cual se le haya transferido la competencia, según corresponda. Los requisitos para obtener la licencia única anual de funcionamiento, aparte del registro de turismo serán los siguientes:

- Pago del impuesto predial.
- Activos de la empresa según lo declarado en el impuesto a la renta correspondiente.
- Pagos por concepto de renovación de licencia única anual de funcionamiento, de ser el caso.
- Estar al día en el pago de las obligaciones previstas en la Ley de Turismo y normativa pertinente

Art. 13.-Categorías según la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico. Es competencia privativa de la Autoridad Nacional de Turismo establecerá nivel nacional las categorías oficiales según la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico y sus requisitos. Las categorías de los establecimientos de alojamiento turístico según su clasificación son:

Hotel – 2 estrellas a 5 estrellas

Hostal – 1 estrella a 3 estrellas

Hostería– Hacienda Turística –Lodge 3estrellas a 5 estrellas

Resort – 4estrellas a 5 estrellas

---



			<p>Refugio – Categoría única Campamento turístico – Categoría única Casa de huéspedes – Categoría única (Ministerio de Turismo, 2016)</p>	
<p><b>LEY DE TURISMO</b></p>	<p><b>CAPÍTULO II</b></p>	<p><b>DE LAS ACTIVIDADES TURISTICAS Y DE QUIENES LAS EJERCEN</b></p>	<p>Art. 5.-Se consideran actividades turísticas las desarrolladas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual a una o más de las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Alojamiento;</li> <li>b) Servicio de alimentos y bebidas;</li> <li>c) Transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito;</li> <li>e) Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considera parte del agenciamiento;</li> <li>f) La de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos, congresos y convenciones.</li> </ul> <p>Art. 8.-Para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes.</p> <p>Art. 9.-El Registro de Turismo consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica, previo al inicio de actividades y por una sola vez en el Ministerio de Turismo, cumpliendo con los requisitos que establece el Reglamento de esta Ley. En el registro se establecerá la clasificación y categoría que le corresponda.</p>	<p>Estos artículos permiten conocer los procesos que se deben seguir al momento de crear un nuevo servicio o actividad turística.</p>

---

**REGLAMENTO  
GENERAL DE  
ACTIVIDADES  
TURÍSTICAS**

**CAPÍTULO I  
SECCIÓN 6**

**DE LOS ALOJAMIENTOS**

Art. 27.- Hostería, refugios, moteles y cabañas de tres estrellas. – Las hosterías, refugios, moteles y cabañas de tres estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción las veinticuatro horas del día, atendido por personal capacitado que conocerá, además del español, el idioma inglés. Existirá un mozo de equipaje o mensajero que dependerá de la recepción;
- b) Central telefónica para llamadas locales e interprovinciales, en los lugares donde hubiere este servicio, y para comunicación con las habitaciones. Este servicio podrá estar atendido por el mismo personal de la recepción;
- c) En los refugios y moteles, servicio de cafetería las veinticuatro horas del día; y,
- d) Botiquín de primeros auxilios.

Establece las categorías y detalles con los que debe contar un servicio de alojamiento, estandarizando precios y servicios según el grupo al que pertenezca, que acredite la idoneidad del servicio que se ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigente en la ley.

---

---

**SECCIÓN 10****DISPOSICIONES  
GENERALES**

Art. 68.- Avisos y listas de precios. – En todas las habitaciones de los alojamientos, así como en la recepción y en la Conserjería, se fijarán en lugar destacado las listas de los precios aprobados para los diferentes servicios que presta el alojamiento. Igualmente, y en los mismos lugares, deberán colocarse avisos sobre la existencia del libro oficial de reclamaciones y respecto de la responsabilidad del alojamiento sobre el dinero, documentos y objetos de valor que sean entregados a la administración. Todos los avisos, listas de precios y demás información para los huéspedes, deberán estar redactados al menos en español e inglés. Las listas de precios y los avisos a los que se refieren los dos primeros incisos, serán sellados por el Ministerio de Turismo.

Art. 69.- Precios. - Los precios de los diferentes servicios que presten los alojamientos deberán ser probados por el Ministerio de Turismo, para lo cual los establecimientos presentarán la correspondiente solicitud por duplicado hasta el mes de septiembre de cada año. Los precios autorizados para cada año no podrán ser alterados durante el transcurso del mismo sino por razones de fuerza mayor o caso fortuito debidamente aceptadas por el Ministerio de Turismo. El Ministerio de Turismo fijará un precio máximo para los distintos tipos de habitaciones en función de su capacidad y de los servicios de que estén dotadas. Antes de la admisión de un cliente se le deberá notificar el precio de los diferentes servicios. La falta de esta notificación lleva aparejada la obligación del alojamiento de facturar por el precio mínimo para el tipo de habitación que ocupe el cliente. El precio de la pensión alimenticia no podrá exceder de la suma de los precios fijados para el desayuno, almuerzo y cena. El precio de la pensión completa se obtendrá de la suma de los precios

---

---

correspondientes a la habitación y a la pensión alimenticia. A excepción de las pensiones, ningún alojamiento podrá exigir a sus clientes que se sujeten al régimen de pensión alimenticia completa. El cliente que solicite acogerse al régimen de pensión completa, queda obligado al pago de la tarifa convenida, aun cuando dejare de utilizar ocasionalmente alguno de los servicios que comprende dicho régimen, salvo convenio en contrario. Se entenderá que el precio del hospedaje comprende el uso de la habitación y servicios complementarios comunes, no pudiendo percibir el alojamiento ningún valor adicional por la utilización de dichos servicios comunes. Para efecto de lo dispuesto en el presente artículo se considerarán servicios comunes las piscinas, hamacas, toldos, sillas, columpios, mobiliario propio de piscinas, playas, jardines y parques particulares.

(Ministerio de Turismo, 2016)

---

**Nota:** (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008) (Ministerio de Turismo, 2016)

b. Organización empresarial a crearse

En los análisis anteriores se puede observar las ventajas y desventajas del tipo de organización a crearse, tomando en cuenta la Ley de Turismo, el Reglamento General de actividades turísticas, Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.

Esta empresa es familiar y una sociedad de hecho, porque cuenta con registro mercantil y no está registrada en la Superintendencia de Compañías, su organismo de control es el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el GAD Municipal de Ambato. Se aconseja se regule el registro pertinente estipulado en el reglamento de alojamiento turístico del 2016, al implementarse el servicio de hospedaje en cabañas ecológicas.

a. Requisitos para trámites pertinentes:

a) Registro único de turismo

- Solicitud dirigida al Ministerio de Turismo (director)
- Constitución legal de la empresa
- Representación legal de la entidad
- Acta de constitución
- Pago de tasa por registro
- RUC para servicios turísticos
- Mapa de ubicación
- Oferta de servicios
- Este pago se realizará una sola vez

b) Licencia única anual de funcionamiento de establecimientos turísticos

La legislación vigente es clara en este sentido: la Licencia Única de Funcionamiento, si se cuenta con el Registro de Turismo expedido por el Ministerio de Turismo y la otorga, ya sea el Ministerio de Turismo en los cantones sin competencia turística, o en las municipalidades con dichas competencias. Ante el Ministerio, los requisitos para obtener la LUAF son:

- Certificado del Registro conferido por el Ministerio de Turismo
- La patente municipal
- Copia certificada del RUC
- Copia permiso del Cuerpo de Bomberos
- Formulario actualizado de la planta turística
- Lista de precios del establecimiento turístico
- Copia de la escritura o contrato de arrendamiento del local

c) Patente municipal

- Copia de la cédula y papeleta de votación
- Copia del RUC
- Copia permiso del Cuerpo de Bomberos
- Copia del título donde se ubica la actividad
- Copia del permiso de funcionamiento de salud
- Copia de la Licencia Única Anual de Funcionamiento
- Copia del permiso de la Intendencia

d) Permisos sanitarios

Para obtenerlo, se presenta en la Jefatura Provincial de Salud lo siguiente:

- Categorización (para locales nuevos) otorgado por el área de Control Sanitario.
- Comprobante de pago de patente del año.
- Permiso sanitario de funcionamiento.
- Certificado(s) de salud.
- Informe de control sanitario sobre cumplimiento de requisitos para la actividad.
- Copia de cedula de ciudadanía y papeleta de votación actualizada.

e) Registro actividad turístico

Las personas naturales o jurídicas para registrarse y clasificarse en el Ministerio de Turismo deberán presentar la correspondiente solicitud, en el formulario entregado por la corporación, acompañado de los siguientes documentos:

- Copia certificada de la escritura pública de constitución de la compañía y de aumento de capital o reformas de estatutos, si los hubiere, tratándose de personas jurídicas.
- Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito de la persona jurídica solicitante en la oficina de Registro Mercantil.
- Copia del RUC
- Copia de la cedula de identidad
- Copia de la papeleta de votación
- Certificado de instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual de no encontrarse registrada la razón o denominación social o nombre comercial motivo de la solicitud
- Registro único de contribuyentes o cedula de ciudadanía o de identidad, según sea la persona natural ecuatoriana o extranjera solicitante
- Copia del título de propiedad (escrituras de propiedad) o contrato de arrendamiento del local, debidamente legalizado
- Lista de precios de los servicios ofertados (original y copia)
- Declaración juramentada de activos fijos para cancelación de 1 por mil
- Una vez recibida la solicitud, el departamento correspondiente verificará si esta ha sido presentada en debida forma y dispondrá la visita de inspección previa a la clasificación.

f) Registro de la nueva actividad en el RUC

- Original y copia del nombramiento del representante legal
- Original y copia de la cédula de ciudadanía del representante legal
- Planilla anual de pago de servicios
- Carta de compromiso firmada por el contador, incluyendo su número de RUC

b. Presupuesto del área administrativa

a) Talento humano

**Tabla 7.34** Talento humano área administrativa.

DENOMINACIÓN	CANTIDAD	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
Gerente	1	400,22	6.780,71
Contadora	1	-	250,00
Abogado	1	-	250,00
		SUBTOTAL	7.280,71

**Nota:** Anexo 5.

**Elaborado por:** Raymond Yanez, 2019

\*El contador y abogado, será contratado temporalmente como modalidad de servicios profesionales.

b) Selección de personal

**Tabla 7.35** Selección del personal.

TIPO	DENOMINACIÓN	CANTIDAD	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
Selección de personal	Proceso	1	230,00	230,00
<b>SUBTOTAL</b>				<b>230,00</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

c) Materiales e insumos

**Tabla 7.36** Materiales e insumos área administrativa

DENOMINACIÓN	CANTIDAD	UD. MEDIDA	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
Esferos	1	Doc.	5,50	5,50
Marcadores	1	Doc.	5,00	5,00
Archivadores	3	Ud.	3,00	9,00
Clips	1	Caja	2,00	2,00
Corrector liquido	1	Ud.	1,50	1,50
Grapadora	1	Ud.	3,00	3,00
Grapas	1	Caja	2,00	2,00
Tinta de impresora	2	Ud.	12,00	24,00
Sellos	1	Ud.	5,00	5,00
Papel bond	2	Resma	3,00	6,00
Botellón de agua	12	Ud.	2,50	30,00
Cinta adhesiva	3	Ud.	0,90	2,70
Teléfono fijo	1	Ud.	40,00	40,00
Calculadora manual	1	Ud.	15,00	15,00

Agenda	1	Ud.	7,00	7,00
<b>SUBTOTAL</b>				<b>157,70</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019

d) Activos fijos

**Tabla 7.37** Activos fijos área administrativa.

TIPO	DENOMINACIÓN	CANTIDAD	UD. DE MEDIDA	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
<b>Terreno</b>	Terreno (m2)	16	m2	41,00	656,00
<b>Edificio</b>	oficina (m2)	16	m2	380,00	6.080,00
<b>Muebles y enseres</b>	Sillas	4	Ud.	15,00	60,00
	Archivador aéreo	2	Ud.	120,00	240,00
	Escritorios	1	Ud.	130,00	130,00
	Sillón giratorio	1	Ud.	70,00	70,00
	Anaqueles	1	Ud.	120,00	120,00
<b>Equipo de cómputo</b>	Computadora	1	Ud.	900,00	900,00
	Impresora	1	Ud.	250,00	250,00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>8.506,00</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019

e) Activos diferidos

**Tabla 7.38** Activos diferidos área administrativa.

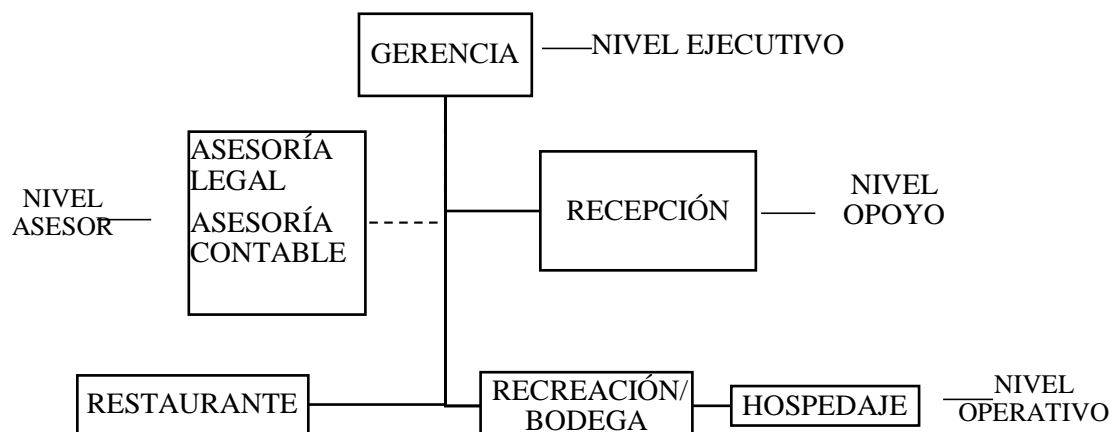
TIPO	DENOMINACIÓN	CANTIDAD	GASTO UNITARIO	GASTO TOTAL
<b>Gastos de permisos de funcionamiento</b>	Registro del MINTUR	1	900,00	900,00
	Licencia de Funcionamiento	1	250,00	250,00
	Permisos Sanitarios	1	15,00	15,00
	Imprevistos	1	11,65	11,65
<b>SUBTOTAL</b>				<b>1.176,65</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019



### c. Organización empresarial

#### 1) Organigrama estructural

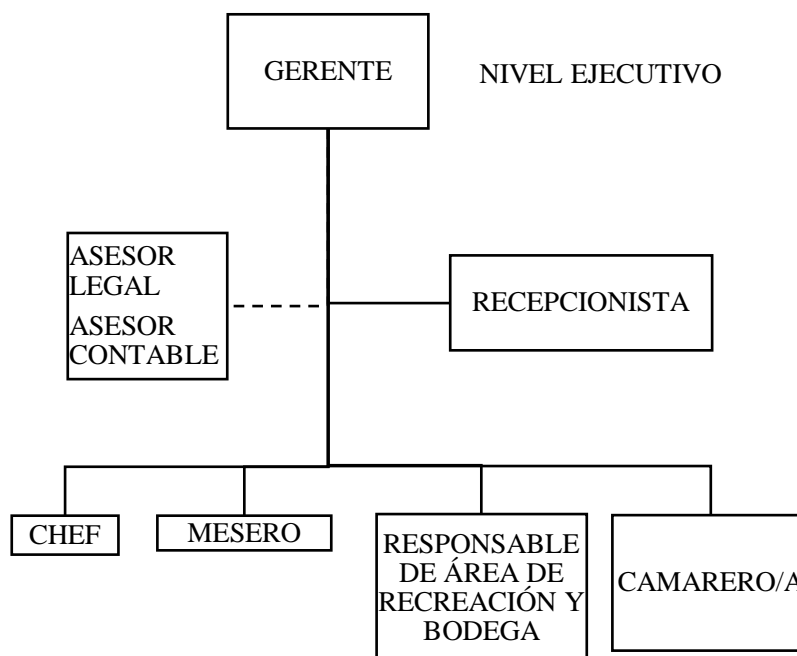


**Figura 7.24** Organigrama estructural

Nota: Raymond Yanez, 2019

#### 2) Organigrama funcional

Teniendo como base el organigrama estructural se estableció el personal adecuado para el desarrollo del proyecto.



**Figura 7.25** Organigrama funcional.

Nota: Raymond Yanez, 2019.

## 3) Perfil del talento humano

## a) Gerente

**Tabla 7.39** Perfil Gerente Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Gerente/ Administrador</b>		
	Conocimiento del mercado turístico		
<b>Conocimientos:</b>	Herramientas básicas de control y método de optimización de resultados		
	Administración especializada en hotelería y afines.		
	Técnicas básicas de definición de calidad, costos, precios de servicios y políticas comerciales		
	Procesos y procedimientos básicos administrativos, contables, comerciales, financieros y pólizas de seguros utilizadas en el turismo		
	Técnicas básicas de negociación y administración de contratos		
	Características y conocimiento de servicios turísticos, servicios comerciales y de los destinos vendidos		
	Vocabulario técnico especializado en hotelería y turismo.		
	Informática y conocimiento de sistemas informáticos específicos para agencias operadoras		
<b>Responsabilidades:</b>	Elección del personal calificado y conducción del mismo		
	Delegación de funciones a las personas capacitadas para realizarlas		
	Establecimiento de las pautas de actuación para cada área operativa		
	Planificación del trabajo y elección de los procedimientos a seguir		
	Control de todas y cada una de las áreas en que se divide el establecimiento		
	Control y coordinación de la comunicación interna de la empresa		
	Motivación del personal a su cargo		
	Establecimiento de políticas de incentivos		
	Aportación de nuevas ideas y soluciones		
	Control de horarios licencias y vacaciones		
	Representar a la empresa en eventos		
	Establecer y mantener red de contactos con asociaciones de prestadores de servicios turísticos, instituciones públicas y privadas		
	Trabajar en conjunto con empresas del sector turístico		
<b>Requisitos:</b>	Conducir reuniones y conferencias de la empresa		
	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como gerente o cargos similares	Título de tercer nivel.	Manejo adecuado de sistemas tecnológicos.

Universidad aprobada	Ing. Administración de empresas turísticas/ ecoturismo o ramas afines.	Experiencia en hotelería.
Buena presentación	Postgrado	Conducción de vehículo.
Habilidad para relacionarse socialmente	Ramas afines al turismo o administración	

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

b) Asistente legal

**Tabla 7.40** Perfil Asistente legal Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Asistente legal</b>		
<b>Responsabilidades:</b>	Revisar, redactar y negociar todos los contratos comerciales de la empresa. Además de tramitar algún tipo de licencia que la empresa necesite para operar.		
	Planificar cada uno de los pasos que la empresa vaya a dar, a fin de visualizar las oportunidades y los riesgos que tiene la compañía al momento de hacer un negocio.		
	Garantizar el cumplimiento de las regulaciones y las leyes.		
	Representar a la empresa en asuntos legales de diversa índole ante un tribunal judicial.		
	Proveer mediaciones para las disputas con clientes, empleados o proveedores.		
<b>Requisitos:</b>	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como Abogado o cargo similar	Título de tercer nivel.	Conocimientos en computación.
	Actitud amable, eficiente y servicial	Abogado	Estudios tributarios
	Gran capacidad comunicativa, incluyendo lenguaje claro y actitud profesional	Postgrado	
	Buena presencia	Relacionado con el cargo de asesor legal	

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

c) Asistente contable

**Tabla 7.41** Perfil Asistente contable Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Asistente contable</b>
<b>Responsabilidades:</b>	Control de las compras realizados por los distintos departamentos.
	Control del inventario de las distintas áreas.
	Contabilidad de la empresa.

	Elaboración de la proforma presupuestaria.		
	Revisión de facturación de adquisiciones y entrega de copias a cada área.		
	Contabilidad de la empresa.		
	Control de créditos.		
	Gestiones bancarias.		
	Control de actividades económicas de distintas áreas.		
<b>Requisitos:</b>	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como contador.	Título de tercer nivel.	Conocimientos en programas contables.
	Actitud amable, y eficiente.	Lic. Contabilidad y auditoria	Tributación.
	Buena presencia	Relacionado con el cargo contador/a	

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

d) Recepcionista

**Tabla 7.42** Perfil Recepcionista Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Recepcionista</b>
<b>Responsabilidades:</b>	<p>Atención de reservas.</p> <p>Elaborar el planning de reservas</p> <p>Captación del cliente</p> <p>Venta del servicio.</p> <p>Registro de solicitud de reserva.</p> <p>Elaboración de slip de reserva.</p> <p>Información y asesoría al cliente.</p> <p>Registro, control, cambios, extensiones, notificaciones, y cancelación de las reservas.</p> <p>Control del depósito de cuenta de reservaciones que reciba de los clientes.</p> <p>Recibimiento y atención al cliente.</p> <p>Atención y solución a los problemas y quejas presentadas.</p> <p>Cerciorarse de la correcta identidad de los clientes.</p> <p>Resolución a problemas o quejas del establecimiento.</p> <p>Seguimiento postventa de los clientes.</p> <p>Aplicación de políticas que marquen las normas de la quinta.</p> <p>Conocerá las características del establecimiento y sus servicios.</p> <p>Elaborar reportes de reservaciones y ocupaciones.</p> <p>Solicitar y entregar suministros.</p> <p>Controlar paquetes y planes especiales.</p> <p>Verificación de depósito de pago y cobro de saldo pendiente a los clientes.</p> <p>Información de servicios a los clientes, y de todas las actividades que podrían realizar.</p> <p>Atención a las solicitudes de llamadas.</p>

	Recepción de llamadas.		
	Elaboración de la nota de cargo o vale del servicio telefónico		
	Atención de reservas.		
<b>Requisitos:</b>	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como Recepcionista o cargos similares	Título de tercer nivel.	Manejo adecuado de sistemas tecnológicos.
	Universidad aprobada	Ing. Gestión turística y hotelera/ o ramas afines.	Conocimiento en hotelería.
	Experiencia en hotelería.	Ramas afines al turismo o administración	Conducción de vehículo.
	Buena presentación Habilidad para relacionarse socialmente		Nivel de inglés alto

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

e) Chef

**Tabla 7.43** Perfil Chef Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Chef</b>		
<b>Responsabilidades:</b>	Confección del menú diario.		
	Preparación de alimentos.		
	Petición de persona extra en eventos y feriados.		
	Elaboración de ordenes de requisición para compras de materias primas, materiales indirectos, suministros y materiales para cocina.		
	Recepción de las materias primas verificando su calidad		
	Revisa permanentemente la calidad y porción de los platos que se sirven a los clientes.		
	Control de presentación de alimentos y bebidas.		
<b>Requisitos:</b>	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como chef o cargos similares	Título de tercer nivel.	Manejo adecuado de alimentos y bebidas.
	Universidad aprobada	Lic. Gestión Gastronómica/ o ramas afines.	Nivel de Inglés medio
	Experiencia en restaurantes.	Relacionado con el cargo de chef	
	Buena presentación Habilidad para relacionarse socialmente		

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## f) Mesero

**Tabla 7.44** Perfil Mesero Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Mesero</b>		
<b>Responsabilidades:</b>	Limpieza general y preparación del área del restaurante y de recepciones.		
	Inspección de las instalaciones y equipos necesarios.		
	Decoraciones de las instalaciones del lugar.		
	Preparación de mesas y utensilios.		
	Atención al cliente, bienvenida y asignación de mesas.		
	Información sobre el menú.		
	Toma de órdenes mediante comandas.		
	Solicita pedidos a cocina.		
	Responsable del desmontaje de vajilla, cristalería y cubertería.		
	Promueve la venta de los diferentes menús.		
	Presenta la cuenta al cliente y cobra.		
<b>Requisitos:</b>	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como mesero cargos similares	Bachiller	Curso de Atención al cliente
	Experiencia en restaurantes.		Nivel de Inglés medio
	Buena presentación, habilidad para relacionarse socialmente		

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## g) Responsable de área de recreación y bodega

**Tabla 7.45** Perfil Técnico de Turismo Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Técnico de turismo</b>
<b>Responsabilidades:</b>	Comunicarse en inglés, con un nivel de usuario independiente, en las actividades turísticas.
	Prestar servicios en el área de recreación aplicando protocolos de higiene y seguridad vigentes.
	Asistir en la identificación y análisis de los problemas que enfrentan la empresa en su desarrollo y colaborar en la propuesta de soluciones factibles.
	Elaborar diagnósticos de las áreas funcionales de la empresa turística y recreativa y participar en la formulación de estrategia competitivas.
	Participar y colaborar en las actividades de planificación de los cambios en la empresa con la actividad turística y recreativa.
	Control de las compras de los productos obtenidos, dando de baja los géneros que no estuvieran en condiciones de ser consumidos antes o faltantes.
	Recepción y almacenamiento de alimentos y bebidas
	Recepción y almacenamiento de mantelería, sábanas, cobijas, etc.
	Suministrar provisiones diarias.
	Control de provisiones necesarias para la confección de platos.

	Control de provisiones existentes.		
	Supervisión de facturas de proveedores en base a los productos despachados.		
	Supervisión de calidad y precio de provisiones.		
	Elaboración de pedidos según inventario.		
<b>Requisitos:</b>	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como técnico de turismo cargos similares	Título de tercer nivel	Curso de Atención al cliente
	Experiencia en hosterías o quintas.	Ing. Ecoturismo, o carreras afines.	Nivel de Inglés medio
	Buena presentación, habilidad para relacionarse socialmente	Ramas a fines al turismo.	Multifuncional capacidad para trabajar en constante comunicación con el equipo de trabajo

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

h) Camarero/a

**Tabla 7.46** Perfil Camarero/a Quinta Rafael.

<b>Cargo:</b>	<b>Técnico de turismo</b>		
<b>Responsabilidades:</b>	Auxiliar de limpieza en todas las áreas del establecimiento. Inventario de elementos de limpieza existente y faltante. Recorrido y supervisión de áreas para intervenir su limpieza. Informe de anomalías al administrativo. Integrar los programas de limpieza. Informe de servicios complementarios a los clientes. Resolución de quejas y solicitudes de los clientes. Cumplir otras funciones que le asigne su jefe superior inmediato. Control de inventarios de amenities de las cabañas Limpieza de menaje de las cabañas. Comprobar el estado de las instalaciones y máquinas de lavado y secado, solicitar reparación de las mismas en caso de necesitarlo. Mantenimiento de las instalaciones. Selección de suministros.		
<b>Requisitos:</b>	<b>Experiencia laboral</b>	<b>Formación académica</b>	<b>Otras habilidades</b>
	Un año de experiencia como camarero/a o cargos similares	Bachiller	Multifuncional capacidad para trabajar en constante comunicación con el equipo de trabajo
	Experiencia en hosterías o quintas.	Auxiliar de limpieza	

---

Buena presentación,  
habilidad para  
relacionarse  
socialmente

---

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.



### 3. Estudio ambiental

a. Matriz de evaluación de impactos ambientales Lázaro Lagos.

**Tabla 7.47** Matriz de evaluación de impactos.

COMPONENTES AMBIENTALES		ACTIVIDADES								CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE IMPACTOS								
		Movimiento de tierra	Montaje de obra	Operación turística	Servicios turísticos (hospedaje y alimentación)	Actividades recreacionales (recreación, piscina)	Educación ambiental	Eliminación de desechos	Fuentes de trabajo	IMPACTOS	Naturaleza	Magnitud	Importancia	Certeza	Tipo	Reversibilidad	Duración	Tiempo en Aparecer
		1	2	3	4	5	6	7	8									Considerado en el Proyecto
MEDIO FÍSICO	A. Aire	x	x					X		Emisión de gases contaminantes	(-)	1	1	C	Pr	1	1	M N
		x	x							Emisión de ruido	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C S
			x					X		Aumento de sólidos en la superficie	(-)	1	1	C	Pr	1	1	C S
	B. Agua		x					X		Alteración de las propiedades físicas y químicas del agua	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C N
	C. Suelo	x	x	x				X		Aumento de la erosión	(-)	1	1	D	Pr	1	1	M S
D. MEDIO BIOLÓGICO	Fauna	x	x					X		Alteración de Ecosistemas	(-)	1	1	D	Pr	1	1	M S
		x	x							Desplazamiento de la fauna silvestre	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C S

**Elaborado por:** Raymond Yanez, 2019

E. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO	Flora	x	x			x			Pérdida de la vegetación	(-)	1	1	D	Pr	2	1	C	S
		x	x	x			X		Alteración del paisaje natural	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C	N
	Infraestructura	x							Afectación de estructuras y cimientos de viviendas	(-)	1	0	D	Pr	1	1	C	N
	Empleo	x	x	x	x	x	x	x	Generación de ingresos económicos	(+)	3	3	C	Ac	1	4	M	S
	Servicios	x	x	x	x	x	x	x	Alteración de la calidad de vida de la población	(+)	2	1	C	Pr	1	1	C	N
						x	x	x	Generación de Bienes y Servicios	(+)	2	2	D	Ac	2	4	C	S
	Salud	x	x						Aumento de enfermedades	(-)	1	1	D	Pr	1	1	L	N
		x	x						Riesgos en la salud de la población	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C	N

**Tabla 7.48** Matriz de cuantificación.

COMPONENTES AMBIENTALES		ACTIVIDADES								TOTAL (-)	TOTAL (+)	TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7	8			
D. MEDIO FÍSICO	A. Aire	-3	-3					-3		9	0	15
		-3	-3							6	0	
	B. Agua		-3					-3		6	0	12
			-3					-3		6	0	
	C. Suelo	-3	-3	-3				-3		12	0	12
	Fauna	-3	-3					-3		9	0	15

E. MEDIO SOCIO- ECONÓMICO		-3	-3							<b>6</b>	0	
	Flora	-4	-4			-4				<b>12</b>	0	<b>24</b>
		-3	-3	-3				-3		<b>12</b>	0	
	Infraestructura	-2								<b>2</b>	0	<b>2</b>
	Empleo	+14	+14	+14	+14	+14	+14	+14	+14	<b>0</b>	112	<b>112</b>
	Servicios	+4	+4	+4	+4	+4	+4	+4	+4	<b>0</b>	32	<b>62</b>
						+10	+10		+10	<b>0</b>	30	
	Salud	-3	-3							<b>6</b>	0	<b>12</b>
		-3	-3							<b>6</b>	0	
	<b>TOTAL (-)</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>98</b>		
	<b>TOTAL (+)</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>18</b>	<b>28</b>		174	
	<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>28</b>			<b>272</b>

**Elaborado por:** Raymond Yanez, 2019

### b. Interpretación de la matriz

Se procedió a aplicar la matriz para la evaluación de los impactos de Lázaro Lagos, en la cual se consideró las diferentes actividades para la construcción de cabañas ecológicas que se realizan dentro de la Quinta Rafael y los impactos que éstas causen al Componente Ambiental respectivo, obteniendo una visión real y sencilla de los impactos positivos y negativos de cada actividad realizada.

En los resultados se pudo identificar que las actividades construcción desarrolladas en el área, tienen en su mayoría un impacto positivo con total de 174, que corresponden a la generación de fuentes de ingreso, la calidad de vida de la población, Generación de Bienes y Servicios además de la educación ambiental entre otras mientras que existe menor cantidad de impactos negativos con un total de 98 puntos.

La mayor ponderación de impactos negativos en relación a los positivos están dados en el componente suelo ( 12), flora (24), y fauna (15), estos resultados hacen referencian a las actividades del periodo de construcción de las cabañas ecológicas, que se llevaran a cabo en una área de terreno plano de 195.6 m<sup>2</sup> localizados en los previos de la Quinta Rafael, por lo cual se puede indicar la existencia mínima de alteraciones al medio ambiente, esto se debe a los factores negativos como la perturbación de las aves por las emisiones de ruido de las maquinarias, pérdida parcial de la cobertura vegetal en la zona de construcción.

En síntesis, se observó que existe menor cantidad de impactos negativos, los mismos que necesitan de medidas de compensación y/o mitigación a corto plazo para evitar el deterioro del entorno, especialmente en el componente suelo y flora.

### c. Medidas de mitigación

**Tabla 7.49** Medidas de mitigación de impactos.

IMPACTOS	ACCIONES
Emisión de gases contaminantes	Utilización de las maquinarias de construcción en perfecto estado y su uso empleo en actividades específicas.
Emisión de ruido	Utilización de herramientas que no utilicen combustible para la construcción de las cabañas
Aumento de sólidos en la superficie	Limpieza del área de construcción y colocación de los sólidos en lugares adecuados.
Alteración de las propiedades físicas y químicas del agua	Tratamientos de eliminación de contaminantes emergentes
Aumento de la erosión	Remover la tierra estrictamente en el área de construcción. Revestimientos para el control de la erosión
Alteración de Ecosistemas	Realizar tareas de limpieza periódicamente de los desechos producidos por la obra en las áreas afectadas.
Desplazamiento de la fauna silvestre	Reubicación de las especies de fauna es una medida que comprende varias etapas de la edificación
Pérdida de la vegetación	Recubrimiento de la cobertura vegetal afectado por las actividades de construcción
Alteración del paisaje natural	Rectificar el impacto reparando, rehabilitando o restaurando el medio afectado por la edificación de las cabañas.

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## d. Presupuesto para las medidas de mitigación

## 1) Activos fijos medidas de mitigación

**Tabla 7.50** Activos fijos medidas de mitigación

<b>CANT.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>V.UNITARIO</b>	<b>V. TOTAL</b>
4	Contenedores de basura 660lt	369,00	1.476,00
		<b>SUB-TOTAL</b>	<b>1.476,00</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

**C. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO****1. Análisis de inversiones****Tabla 7.51** Análisis de inversiones proyecto cabañas ecológicas Quinta Rafael.

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>INVERSIÓN REALIZADA</b>	<b>INVERSIÓN POR REALIZAR</b>	<b>TOTAL DE INVERSIÓN</b>
<b>1. Inversiones fijas</b>			<b>172.508,63</b>
Terreno	9.331,60	-	9.331,60
Edificio	12.160,00	56.100,00	69.960,00
Vehículo	45.000,00	-	45.000,00
Maquinaria y equipo	-	10.519,00	10.519,00
Equipo de cómputo	1.875,00	-	1.875,00
Muebles y enseres	1.345,00	27.314,00	28.659,00
Inventario de menaje	-	7.156,02	7.156,02
Imprevistos (1%)		1.725,01	1.725,01
<b>2. Activos diferidos</b>			<b>2.733,72</b>
Gastos de organización	-	1.176,65	1.176,65
Gastos de publicidad	-	1.530,00	1.530,00
Imprevistos (1%)	-	27,07	27,07
<b>3. Capital de trabajo</b>			<b>11.848,15</b>
Materia prima	-	2.875,50	2.875,50
Mano de obra directa	-	1.530,89	1.530,89

Combustibles y lubricantes	-	602,95	602,95
Servicios básicos	-	1.601,99	1.601,99
Sueldos administrativos	-	1.695,18	1.695,18
Sueldos ventas	-	1.681,05	1.681,05
Suministros y materiales	-	243,29	243,29
Caja – bancos	-	1.500,00	1.500,00
Contingencia (1%)	-	117,31	117,31
<b>Total inversión</b>	<b>69.711,60</b>	<b>117.378,90</b>	<b>187.090,50</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

\*Capital de trabajo considerado para 3 meses.

## **2. Usos y fuentes**

**Tabla 7.52** Usos y fuentes proyecto implementación de cabañas ecológicas Quinta Rafael.

<b>FUENTES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>USOS DE FONDOS</b>	<b>REC.PROPIO</b>	<b>PROVEEDORES</b>
<b>1. Inversiones fijas</b>	174.225,63	138.038,61	34.470,02
Terreno	9.331,60	9.331,60	-
Edificio	68.260,00	68.260,00	-
Vehículo	45.000,00	45.000,00	-
Maquinaria y equipo	10.519,00	10.519,00	-
Equipo de computo	1.875,00	1.875,00	-
Muebles y enseres	28.659,00	1.345,00	27.314,00
Menaje	7.156,02	-	7.156,02
Imprevistos (1%)	1.725,01	1.725,01	
<b>2. Activos diferidos</b>	2.733,72	1.203,72	1.530,00
Gastos de organización	1.176,65	1.176,65	-
Gastos de publicidad	1.530,00	-	1.530,00
Imprevistos (1%)	27,07	27,07	-

<b>3. Capital de trabajo</b>	11.848,15	8.972,65	2.875,50
Materia prima	2.875,50	-	2.875,50
Mano de obra directa	1.530,89	1.530,89	-
Combustibles y lubricantes	602,95	602,95	-
Servicios básicos	1.601,99	1.601,99	-
Sueldos administrativos	1.695,18	1.695,18	-
Sueldos de ventas	1.681,05	1.681,05	-
Suministros y materiales	243,29	243,29	-
Caja - bancos	1.500,00	1.500,00	-
Contingencia (1%)	117,31	117,31	-
<b>Total</b>	<b>187.090,50</b>	<b>148.214,98</b>	<b>38.875,52</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

### 3. Depreciación de activos fijos

**Tabla 7.53** Depreciación de activos fijos Quinta Rafael.

BIEN	VALOR	VIDA UTIL AÑOS	VALOR RESIDUAL	VALOR DEP.ANUAL
Edificio	68.260,00	20	3.413,00	3.242,35
Vehículo	45.000,00	5	9.000,00	7.200,00
Maquinaria y equipos	10.519,00	10	1.051,90	946,71
Equipos de computo	1.875,00	3	618,75	416,69
Muebles y enseres	28.659,00	10	2.865,90	2.579,44
<b>TOTAL DEPRECIACIÓN</b>				<b>14.385,19</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

### 4. Amortización de activos diferidos

**Tabla 7.54** Amortización de activos diferidos cabañas ecológicas Quinta Rafael.

INVERSIÓN EN ACTIVOS DIFERIDOS	VALOR	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gastos permisos de funcionamiento (gtos. De organización)	1.176,65	235,33	235,33	235,33	235,33	235,33
Gastos de publicidad	1.530,00	306,00	306,00	306,00	306,00	306,00

Imprevistos (1%)	27,07	5,41	5,41	5,41	5,41	5,41
<b>TOTAL GASTO DIFERIDO</b>	<b>2.733,72</b>	<b>546,74</b>	<b>546,74</b>	<b>546,74</b>	<b>546,74</b>	<b>546,74</b>

Nota: Raymond Yanez, 2019.

## 5. Estructura de costos y gastos

**Tabla 7.55** Estructura de costos y gastos cabañas ecológicas Quinta Rafael.

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>1. costos de producción</b>					
Materia prima/amenities	11.502,00	11.557,21	11.612,68	11.668,43	11.724,43
Mano de obra directa	6.123,56	6.152,95	6.182,49	6.212,16	6.241,98
Servicios básicos	1.140,72	1.146,20	1.151,70	1.157,23	1.162,78
Suministros y materiales	519,26	521,75	524,26	526,77	529,30
Depreciación activos fijos	6.069,98	6.069,98	6.069,98	6.069,98	6.069,98
<b>Total costos de producción</b>	<b>25.355,52</b>	<b>25.448,09</b>	<b>25.541,11</b>	<b>25.634,57</b>	<b>25.728,48</b>
<b>2. Gastos de administración</b>					
Sueldos y beneficios sociales	6.780,71	6.813,26	6.845,96	6.878,82	6.911,84
Servicios básicos	23,28	23,39	23,50	23,62	23,73
Suministros y materiales	147,70	148,41	149,12	149,84	150,56
Servicios profesionales	500,00	502,40	504,81	507,23	509,67
Depreciación equipo de activos fijos	600,17	600,17	600,17	600,17	600,17
Amortización de gastos organización	235,33	235,33	235,33	235,33	235,33
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRACIÓN</b>	<b>8.287,19</b>	<b>8.322,96</b>	<b>8.358,90</b>	<b>8.395,01</b>	<b>8.431,30</b>
<b>3. Gasto de ventas</b>					
Amortización gasto publicidad	306,00	306,00	306,00	306,00	306,00
Sueldos y beneficios sociales	6.724,22	6.756,50	6.788,93	6.821,51	6.854,26
Depreciación activos fijos	7.715,17	7.715,17	7.715,17	7.715,17	7.715,17
Servicios básicos	23,28	23,39	23,50	23,62	23,73
Suministros y materiales	306,90	308,37	309,85	311,34	312,84
<b>TOTAL GASTO DE VENTAS</b>	<b>15.075,57</b>	<b>15.109,43</b>	<b>15.143,46</b>	<b>15.177,64</b>	<b>15.211,99</b>



<b>TOTAL DE COSTOS Y</b>					
<b>GASTOS</b>	<b>48.718,29</b>	<b>48.880,49</b>	<b>49.043,46</b>	<b>49.207,22</b>	<b>49.371,77</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## 6. Punto de equilibrio

Para conocer el costo de producción real y poder determinar en base al costo el precio de venta al público es necesario realizar los siguientes cálculos.

**Tabla 7.56** Costos fijos y costos variables del proyecto.

DENOMINACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIAB LES
<b>1.costos de producción</b>							
Materia prima/amenities	11.502,00	11.557,21	11.612,68	11.668,43	11.724,43		58.064,75
Mano de obra directa	6.123,56	6.152,95	6.182,49	6.212,16	6.241,98	30.913,15	
Servicios básicos	1.140,72	1.146,20	1.151,70	1.157,23	1.162,78		5.758,62
Suministros y materiales	519,26	521,75	524,26	526,77	529,30		2.621,34
Depreciación activos fijos	6.069,98	5.650,18	5.250,11	4.880,89	4.539,99	26.391,15	
<b>TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN</b>	<b>25.355,52</b>	<b>25.028,29</b>	<b>24.721,23</b>	<b>24.445,48</b>	<b>24.198,49</b>		
<b>2. Gastos de administración</b>							
Sueldos y beneficios sociales	6.780,71	6.813,26	6.845,96	6.878,82	6.911,84	34.230,59	
Servicios básicos	23,28	23,39	23,50	23,62	23,73	117,52	
Suministros y materiales	147,70	148,41	149,12	149,84	150,56		745,62
Servicios profesionales	500,00	502,40	504,81	507,23	509,67		2.524,12
Depreciación equipo de activos fijos	600,17	517,84	456,35	285,47	270,13	2.129,96	

Amortización de gastos organización	235,33	235,33	235,33	235,33	235,33	1.176,65
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRACIÓN</b>	<b>8.287,19</b>	<b>8.240,63</b>	<b>8.215,08</b>	<b>8.080,31</b>	<b>8.101,25</b>	
<b>3. Gasto de ventas</b>						
Amortización gasto publicidad	306,00	306,00	306,00	306,00	306,00	1.530,00
Sueldos y beneficios sociales	6.724,22	6.756,50	6.788,93	6.821,51	6.854,26	33.945,41
Depreciación activos fijos	7.715,17	6.501,08	5.487,46	4.560,13	3.861,34	28.125,19
Servicios básicos	23,28	23,39	23,50	23,62	23,73	117,52
Suministros y materiales	306,90	308,37	309,85	311,34	312,84	1.549,30
<b>TOTAL GASTO DE VENTAS</b>	<b>15.075,57</b>	<b>13.895,34</b>	<b>12.915,74</b>	<b>12.022,60</b>	<b>11.358,17</b>	
<b>TOTAL DE COSTOS Y GASTOS</b>	<b>48.718,29</b>	<b>47.164,26</b>	<b>45.852,06</b>	<b>44.548,39</b>	<b>43.657,91</b>	<b>158.677,15</b>
						<b>71.263,76</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

Costo variable unitario	2,50
Total clientes	28.454
Total ingresos	483.718,00

Con la información obtenida se procede a realizar cálculos para determinar el punto de equilibrio para los ingresos y demás datos necesarios para conocer la realidad del proyecto de las cabañas ecológicas.

**Tabla 7.57** Cálculos de punto de equilibrio

Costos fijos totales	\$ 158.677,15
Costos variables totales	\$ 71.263,76
Cientes a atender	28.454
Precio de mercado	\$ 25,00
QE= Punto de equilibrio para clientes a atender	9.619
YE= Punto de equilibrio para los ingresos	\$ 158.677,98
PE= Precio de equilibrio	\$ 8,08
Mg= Margen de ganancia	\$ 13,92
U= Porcentaje de producción	34%
Precio de venta al público	\$ 17,00
Margen de ganancia real=	\$ 3,08

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## 7. Presupuesto de ingresos

**Tabla 7.58** Presupuesto de ingresos cabañas ecológicas.

DENOMINACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Servicio de hospedaje (cabañas)	5376	5451	5605	5844	6178
Precio por pax	\$ 17,00	\$ 17,00	\$ 17,00	\$ 17,00	\$ 17,00
<b>TOTAL:</b>	91.392,00	92.667,00	95.285,00	99.348,00	105.026,00

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## 8. Balance de pérdidas y ganancias

**Tabla 7.59** Balance de pérdidas y ganancias cabañas ecológicas.

DENOMINACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>VENTAS NETAS</b>	91.392,00	92.667,00	95.285,00	99.348,00	105.026,00
<b>(-) COSTO DE PRODUCCIÓN</b>	25.355,52	25.448,09	25.541,11	25.634,57	25.728,48
<b>(=) UTILIDAD BRUTA</b>	66.036,48	67.218,91	69.743,89	73.713,43	79.297,52
<b>(-) GASTO DE ADMINISTRACIÓN</b>	8.287,19	8.322,96	8.358,90	8.395,01	8.431,30
<b>(-) GASTO DE VENTAS</b>	15.075,57	15.109,43	15.143,46	15.177,64	15.211,99
<b>(=) UTILIDAD OPERATIVA</b>	42.673,71	43.786,51	46.241,54	50.140,78	55.654,23
<b>(=) RESULTADO UTILIDAD Y/O PERDIDA</b>	42.673,71	43.786,51	46.241,54	50.140,78	55.654,23
<b>(-) 15% UTILIDADES TRABAJADORES</b>	6.401,06	6.567,98	6.936,23	7.521,12	8.348,13
<b>(-) IMPUESTO RENTA</b>					

	5.440,90	5.582,78	5.895,80	6.392,95	7.095,91
<b>(=) UTILIDAD NETA</b>	30.831,76	31.635,76	33.409,51	36.226,71	40.210,18

Nota: Raymond Yanez, 2019.

## 9. Flujo de caja

**Tabla 7.60** Flujo de caja proyecto cabañas ecológicas.

DENOMINACIÓN	AÑOS					
	0	1	2	3	4	5
Ventas		91.392,00	92.667,00	95.285,00	99.348,00	105.026,00
Costos Producción		25.355,52	25.448,09	25.541,11	25.634,57	25.728,48
Gasto Administrativo		8.287,19	8.322,96	8.358,90	8.395,01	8.431,30
Gasto Ventas		15.075,57	15.109,43	15.143,46	15.177,64	15.211,99
Utilid. Antes de Rep.Ut. E Imp.		42.673,71	43.786,51	46.241,54	50.140,78	55.654,23
Utilidad Neta		30.831,76	31.635,76	33.409,51	36.226,71	40.210,18
Depreciaciones		14.385,19	14.385,19	14.385,19	14.385,19	14.385,19
Amort.Act. Nominal		546,74	546,74	546,74	546,74	546,74
Inversión Maq. Y Equip.	10.519,00					
Inv. Terreno y Obra Física	77.591,60					
Inversión Otros	37.690,02					
Inv. Act. Nominal	2.733,72					
Inv. Capital de Trabajo	11.848,15					
Vehículo	45.000,00					
Imprevisto	1.708,01					
FLUJO DE CAJA	187.090,50	45.763,69	46.567,69	48.341,44	51.158,64	55.142,11

Nota: Raymond Yanez, 2019.

## 10. Relación beneficio costo

**Tabla 7.61** Relación beneficio costo cabañas ecológicas.

AÑOS	FLUJOS DE CAJA	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS
0	- 187.090,50	1,00	- 187.090,50
1	45.763,69	0,9434	43.173,29
2	46.567,69	0,8900	41.445,08
3	48.341,44	0,8396	40.588,41
4	51.158,64	0,7921	40.522,44
5	55.142,11	0,7473	41.205,39
<b>RBC</b>			<b>\$1,11</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

La relación beneficio costo es de \$1,11 esto demuestra que el proyecto es viable ya que por cada \$1 que se invierta, se recuperará el mismo \$1 y además se tendrá una ganancia neta de \$11 centavos.

## 11. Valor actual neto

**Tabla 7.62** Valor actual neto inversión cabañas ecológicas.

AÑOS	FLUJOS DE CAJA	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS
0	- 187.090,50	1,00	- 187.090,50
1	45.763,69	0,9434	43.173,29
2	46.567,69	0,8900	41.445,08
3	48.341,44	0,8396	40.588,41
4	51.158,64	0,7921	40.522,44
5	55.142,11	0,7473	41.205,39
<b>VAN</b>			<b>19.844,10</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

El VAN es positivo esto quiere decir que el proyecto es viable si se lo ejecuta.

## 12. Tasa interna de retorno

**Tabla 7.63** Tasa interna de retorno inversión cabañas ecológicas.

AÑOS	FLUJOS DE CAJA	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS
0	- 187.090,50	1,00	- 187.090,50
1	45.763,69	0,9434	43.173,29
2	46.567,69	0,8900	41.445,08
3	48.341,44	0,8396	40.588,41
4	51.158,64	0,7921	40.522,44
5	55.142,11	0,7473	41.205,39
<b>TIR</b>	<b>10%</b>		

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

## 13. Periodo de recuperación de la inversión

**Tabla 7.64** Periodo de recuperación de la inversión cabañas ecológicas.

AÑOS	FLUJOS DE CAJA	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS	PRI
0	- 187.090,50	1,00	- 187.090,50	
1	45.763,69	0,9434	43.173,29	
2	46.567,69	0,8900	41.445,08	84.618,37
3	48.341,44	0,8396	40.588,41	125.206,77
4	51.158,64	0,7921	40.522,44	<b>165.729,21</b>
5	55.142,11	0,7473	41.205,39	<b>206.934,60</b>

**Nota:** Raymond Yanez, 2019.

De acuerdo a la tabla 7.60. El período de recuperación de la inversión se dará entre el cuarto y quinto año de iniciado el proyecto.

## **VIII. CONCLUSIONES**

- A. El proyecto es viable comercialmente, pues existe una demanda insatisfecha de 35.257 personas para el año 2020 y con proyección al 2023 con 31.391 futuros clientes.
- B. Los potenciales clientes de la Quinta Rafael van acompañados de 2 a 4 personas pernoctando 1 noche, gastando un promedio de 25 dólares por persona en el servicio de alojamiento, lo hacen en efectivo, estos también obtienen una información mediante las redes sociales y su motivación de viaje es recreación y turismo.
- C. La capacidad operativa definida es para 16 personas, el proyecto es viable legalmente porque es una empresa familiar y sus organismos de control son el servicio de rentas internas y el GAD Municipal de Ambato.
- D. El proyecto es viable ambientalmente pues los impactos positivos son mayores con un total de 174 a los impactos negativos con un total de 98 puntos.
- E. El proyecto es viable financieramente, pues el valor actual neto (VAN) es positivo de 19.844,10, una tasa interna de retorno (TIR) del 10%, el periodo de recuperación de la inversión (PRI) se dará entre el cuarto y quinto año de iniciado el proyecto, la relación beneficio costo (RBC) es de \$1,11 esto quiere decir que por cada dólar invertido se obtiene \$0,11 centavos.
- F. El precio de venta al público calculado es 17 dólares por el servicio de hospedaje en la Quinta Rafael, consecuentemente es competitivo con relación al precio de mercado, mismo que se encuentra en 25 dólares promedio.



## **IX. RECOMENDACIONES**

- A. Ejecutar el proyecto en base a la planificación presupuestaria de cada una de las áreas.
- B. Capacitar al talento humano que tendrá la responsabilidad de dirigir y operar el proyecto.
- C. Al estar la quinta en operación y con la implementación de las cabañas, se recomienda obtener el registro pertinente estipulado en el reglamento de alojamiento turístico del 2016 del Ministerio de Turismo.
- D. Aplicar las medidas de mitigación ambientales.
- E. Monitorear el proyecto para establecer el cumplimiento de los objetivos comerciales, técnicos productivos, administrativos, legales, ambientales y económicos financieros, en base a la demanda futura.

## **X. RESUMEN**

La presente investigación propone: determinar la factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas en la Quinta Rafael, cantón Ambato, provincia de Tungurahua; consta de tres etapas, el estudio de mercado, estudio técnico-productivo, legal-administrativo, ambiental y económico financiero. Se determinó que el 34,73% de las personas encuestadas prefieren el tipo de alojamiento en cabañas ecológicas. Se comercializará el servicio mediante página web, página en redes sociales, flyers, tarjetas de presentación y anuncio de spot publicitario. Se diseñó los planos arquitectónicos donde indica la distribución de las cabañas con sus componentes, mismas que están distribuidas en 2 suites y 3 cabañas dobles, total 5 cabañas. La figura legal de esta empresa es familiar, su organismo de control es el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el GAD Municipal de Ambato. Se aconseja se regule el registro pertinente estipulado en el reglamento de alojamiento turístico del 2016, al implementarse el servicio de hospedaje en cabañas ecológicas. En la organización empresarial se ha incluido en el nivel operativo el servicio de hospedaje y con esto se estableció el personal adecuado para el desarrollo del proyecto, los impactos ambientales tienen en su mayoría un impacto positivo con un total de 174, y de impactos negativos 98 puntos. En el análisis económico financiero el proyecto tiene un VAN positivo de \$19.844,10, TIR del 10%, periodo de recuperación de la inversión en el cuarto y quinto año de iniciado, su relación beneficio costo es de \$1,11. El precio de venta al público calculado es 17 dólares, consecuentemente es competitivo con relación al precio de mercado, mismo que se encuentra en 25 dólares promedio; por todos estos indicadores se considera que el proyecto es factible.

**Palabras clave:** ESTUDIO DE FACTIBILIDAD - SERVICIO DE HOSPEDAJE - CABAÑAS ECOLÓGICAS - EMPRESA FAMILIAR.

**Por:** Raymond Andres Yanez Tapia



## **XI. ABSTRACT**

The present research work has proposed to determine the feasibility for the implementation of ecological cabins in the Quinta Rafael canton Ambato province of Tungurahua constant three-stage market research technical study environmental and economic and financial administration will determine 34.73% of the people surveyed prefer the type of accommodation in ecological cabins. The service will be marketed through the website on social networks, flyers, business cards and advertising spot ads, the architectural plans were designed where the distribution of the cabins is indicated with their same components that will be distributed in two tweets and 3 double cabins in total 5 cabins The legal figure of this company is familiar, its control body is the SRI (Servicio de Rentas Internas), and GAD municipal of Ambato. It is advisable to regulate the relevant registration stipulated in the tourist accommodation regulations of 2016 when implementing the lodging service in ecological cabins. In the business organization, the hosting service is included in the operational level and with this, the appropriate personnel for the development of the project is affected, the environmental risks mostly have a positive impact with a total of 174 and a negative impact 98 points. In the financial-economic analysis, the project has a positive van of IRR 19,844.10 of the 10% period of recovery of the investment in the fourth and fifth year of beginning its cost-benefit is \$1,11. The price of sale to the public is of 17 dollars consequently it is competitive concerning the price of the same market that is in 25 dollars average for all these indicators it is considered that the project is feasible

**Keywords:** FEASIBILITY STUDY, LODGING SERVICE, ECOLOGICAL CABINS, FAMILY ENTERPRISE



## **XII. BIBLIOGRAFÍA**

- Alvarez, L. B., Ayala, A., & Auton, N. S. (2008). *Nuevas modalidades de alojamiento*. Recuperado el 19 de julio del 2019. Obtenido de WP content: <https://mauricioalvez.com.ar/wpcontent/uploads/2019/04/NuevasModalidadesdeAlojamiento.pdf>
- Aragon, M. (2017). *Estudio de viabilidad del proyecto*. Recuperado el 20 de julio del 2019. Obtenido de: [http://aula.educa.aragon.es/datos/AGS/Economia/unidad\\_08\\_sin\\_cargar/page\\_04.htm](http://aula.educa.aragon.es/datos/AGS/Economia/unidad_08_sin_cargar/page_04.htm)
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). Constitución de la Republica del Ecuador. Recuperado el 29 de julio del 2019. Obtenido de Ministerio del Interior: [https://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp\\_ecu-int-text-const.pdf](https://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp_ecu-int-text-const.pdf)
- Arboleda, J. (2008). *Para la evaluación de impacto ambiental de proyectos. Obras o actividades*. Medellín, Colombia.
- Baca, L. (2010). Estudio Técnico. *Universidad para cooperación Internacional*. Recuperado el 20 de julio del 2019. Obtenido de: [www.ucipfg.com/Repositorio/MIA/MIA-01/BLOQUE-ACADEMICO/Unidad2/lecturas/Capitulo\\_del\\_Estudio\\_Tecnico.pdf](http://www.ucipfg.com/Repositorio/MIA/MIA-01/BLOQUE-ACADEMICO/Unidad2/lecturas/Capitulo_del_Estudio_Tecnico.pdf)
- Barrera, C., & Bahamontes, R. (2012). Turismo sostenible: importancia en el cuidado del medio ambiente. En *Revista Interamericana de Ambiente y Turismo-RIAT*. 8(1), 50-56.
- Bencardino, C. M. (2016). *Estadística y muestreo* (13ª ed.). (A. A. Quintero, Ed.) Bogotá: ECOE. Recuperado el 22 de julio del 2019. Obtenido de [https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/58270656/estadc3adstica-y-muestreo-de-ciro-martc3adnez.pdf?response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DEstadc3adstica\\_y\\_muestreo\\_de\\_ciro\\_martc3.pdf&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=A](https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/58270656/estadc3adstica-y-muestreo-de-ciro-martc3adnez.pdf?response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DEstadc3adstica_y_muestreo_de_ciro_martc3.pdf&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=A)
- Caballero, V. (2006). *Diagnóstico ambiental de las lagunas del centro de recursos tecnológicos "Fátima" Provincia de Pastaza. (Practicas Preprofesionales II)*. Riobamba: ESPOCH.
- Catañeda Martínez, M., & Mácias Prieto, F. (2016). Guía metodológica para la elaboración de un estudio de factibilidad. Estudio de caso: fabricación y venta de barras de cereal. *Universidad distrital Francisco José de Caldas*. Recuperado el 28 de julio del 2019. Obtenido de: <https://pdfs.semanticscholar.org/128d/bd6c07e60184499805b6a1f0e5435df3fcee.pdf%20pag%2019>
- Cochran, W. (2009). *Técnicas de muestreo*. México: CECSA.
- Corrado, M. (2017). *La casa ecológica*. USA: Parkstone International.
- Cortés, R. (2012). Estudio técnico de un proyecto. *Universidad virtual del estado de Guanajuato*. Recuperado el 8 de agosto del 2019. Obtenido de: <http://roa.uveg.edu.mx/repositorio/licenciatura/160/Generalidadesdelestudiotcnicodeunproyecto.pdf>
- Cótan, S., & Pinto, A. (2007). *División de medio ambiente*. Recuperado el 15 de agosto del 2019. Obtenido de valoración de impactos ambientales: [http://api.eoi.es/api\\_v1\\_dev.php/fedora/asset/eoi:48150/componente48148.pdf](http://api.eoi.es/api_v1_dev.php/fedora/asset/eoi:48150/componente48148.pdf)
- Cruz Mínguez, V., Gallego Martín, E., & González De Padua, L. (2009). Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. *Universidad Complutense de Madrid*. Recuperado el 20 de agosto del 2019. Obtenido de: <https://eprints.ucm.es/9445/1/MemoriaEIA09.pdf>

- Cuartas, F. (2008). Evaluación económica y financiera de los proyectos. Recuperado el 15 de agosto del 2019. Obtenido de: [www.gacetafinanciera.com/PROY\\_EXCEL/VIABILIDADPROYEC.doc%0A](http://www.gacetafinanciera.com/PROY_EXCEL/VIABILIDADPROYEC.doc%0A)
- De Moya, R. (2002). El proyecto factible: una modalidad de investigación. *Sapiens. Revista Universitaria de Investigación*. 3(2), 23-30
- Dellavedova, M. (2011). Guía Metodológica Para La Elaboración De Una Evaluación De Impacto Ambiental, Recuperado el 20 de julio del 2019. Obtenido de: <https://doi.org/8484766438,9788484766438>
- Diario del Hotelero. (2018). *Estadísticas Hoteleras en America Latina*. Recuperado el 19 de julio del 2019. Obtenido de Diario del Hotelero: <http://diariodelhotelero.com.ar/noticias/detalle/estadisticas-hoteleras-en-america-latina>
- Drumm, A., Moore, A., Soles, A., Patterson, C., & Terborgh, J. E. (2004). *Desarrollo y manejo del ecoturismo*. USA: The Nature Conservancy y Usaid Vol II.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Huachi Grande. (2015). *Plan de desarrollo y ordenamiento territorial parroquia rural Huachi Grande*. Recuperado el 22 de julio del 2019. Obtenido de [http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL\\_SNI/data\\_sigad\\_plus/sigadplusdiagnostico/1865014700001\\_PDyOT\\_GADP\\_Huachi%20Grande\\_Diagnostico\\_15-08-2015\\_12-18-38.pdf](http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdiagnostico/1865014700001_PDyOT_GADP_Huachi%20Grande_Diagnostico_15-08-2015_12-18-38.pdf)
- Leung, B. (2018). *Greening existing buildings [GEB] strategies*. Recuperado el 28 de julio del 2019. Obtenido de Energy Reports: <https://doi.org/10.1016/j.egy.2018.01.003>
- Merino, B. V., & Serrano, A. M. (2003). Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta. España.
- Minagri. (2010). Guía para la elaboración de evaluaciones ambientales preliminares -EAP. *Ministerio de Agricultura y Riego*. Recuperado el 12 de agosto del 2019. Obtenido de: [http://minagri.gob.pe/portal/download/pdf/novedades/guia\\_evaluaciones.pdf](http://minagri.gob.pe/portal/download/pdf/novedades/guia_evaluaciones.pdf)
- Ministerio de Turismo. (2019). *Servicios turismo, anuario de estadísticas turísticas*. Recuperado el 14 de agosto del 2019. Obtenido de Ministerio de Turismo: <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/anuario-de-estadisticas-turisticas>
- Ministerio de Turismo. (2016). Reglamento de alojamiento turístico. Recuperado el 23 de julio del 2019: Obtenido de: <https://siete.turismo.gob.ec/reglamento/REGLAMENTO%20DE%20ALOJAMIENTO%20TURISTICO.pdf>
- Muñoz, E. (2017). Formulación y evaluación de proyectos productivos con relación a negocios turísticos. *Riobamba: ESPOCH*.
- Núñez, J. J. (2017). Estudio de factibilidad para la creación del “centro turístico los gemelos” del cantón mocha provincia de tungurahua y el desarrollo económico. *Universidad Regional Autónoma de los Andes*. Obtenido de (Tesis de grado. Ingeniero en Empresas y Administración de Negocios). Universidad Autónoma de los Andes. Ambato. Recuperado el 26 de julio del 2019. Obtenido de: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/6277/1/PIUAADM023-2017.pdf>
- Ochoa Ortega, F., & Arias Quezada, F. (2016). La gestión Turística Sostenible. *Universidad de Cuenca - Facultad de Ciencias de la Hospitalidad*. Recuperado el 16 de agosto del 2019. Obtenido de: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/24423/1/Tesis.pdf>
- Oreo, D. G., & Villarino, M. G. (2013). *Evaluación de impacto ambiental*. (3ª. ed.). Madrid - España: *Mundi-Prensa*.

- Organización Mundial del Turismo. (2012). *Glosario Básico*. Recuperado el 23 de julio del 2019. Obtenido de Entender al turismo: [http://media.unwto.org/es/content/entender el ...](http://media.unwto.org/es/content/entender-el-...)
- Padilla, M. (2011). *Formulación y evaluación de proyectos*. Bogotá: Ecoe.
- Parra, M. E., Lopez, M. N., Pellat, M. A., & Puerta, M. C. (2016). Estudio administrativo un apoyo en la estructura organizacional del proyecto de inversión. Recuperado el 25 de julio del 2019. Obtenido de: <https://www.itson.mx/publicaciones/pacioli/documents/no56/estudioadmtivo.pdf>
- Perez, P., & Fernandez, M. (2016). *La Expansión internacional de la industria hotelera de los países desarrollados*. Recuperado el 20 de julio del 2019. Obtenido de Scielo: [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0252-85842016000200002](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0252-85842016000200002)
- Pimentel, E. (2008). *Formulación y evaluación de proyecto de inversión. Aspectos Teóricos y Prácticos*. Venezuela: Librería virtual. pp. 67-70
- Rodriguea, A. (2012). Estudio de impacto ambiental. Recuperado el 28 de agosto del 2019. Obtenido de: <https://www.aulafacil.com/cursos/medio-ambiente/estudio-impacto-ambiental-t2262>
- Rojo, I. M. (2014). Dirección y gestión de empresas del sector turístico. (3ª ed.). Madrid: Piramide. pp. 39-42.
- Santos, T. (2008). *Estudio de factibilidad de un proyecto de inversión: etapas en su estudio*. Málaga
- Secretaria de Medio Ambiente Y Recursos Naturales. (2008). Manifestacion de impacto ambiental modalidad particular rehabilitación de la unidad de riego la Tamariza. Recuperado el 29 de agosto del 2019. Obtenido de: <http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/dgo/estudios/2008/10DU2008HDO51.pdf>
- Secretaria de medio Ambiente y Recursos Naturales (2015). Guía para definir la línea base ambiental previo al inicio de las actividades petroleras. Recuperado el 29 de agosto del 2019. Obtenido de: <http://www.asea.gob.mx/cms/wp-content/uploads/2015/11/Gu%C3%ADa-l%C3%ADnea-base-ambiental.pdf>
- Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles. (2017). Manual de evaluación del estudio de impacto ambiental detallado (EIA-d). Recuperado el 29 de agosto del 2019. Obtenido de: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per172044anx.pdf>
- Sifontes, D. G., Marin, C., & Cedeño, S. (2015). Factores que influyen en el modelo de costos aplicados para el proceso de toma de decisiones gerenciales por las empresas hoteleras del Estado Nueva Esparta. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 13(1), 207-222.
- Velastegui, H. (2002). Formulación y evaluación de proyectos turísticos. *Riobamba-Ecuador: ESPOCH*.
- Yucta, P. (2002). *Diseño y formulación de proyectos ecoturísticos*. Local Provincial Nacional Internacional. Riobamba Ecuador.
- Zapata, E. B. (2013). Tipologías arquitectónicas bioclimáticas para nuevas edificaciones en Villavicencio - Meta desde la arquitectura vernacula. *Cap&Cua*, 9(1), 4-7.

### **XIII. ANEXOS**

#### **A. Anexo 10.1** Requerimientos y tipos de Lodge-cabañas

<b>LODGE - L</b>					
<b>Requerimientos por categoría - L</b>					
<b>REQUISITOS</b>			<b>LODGE 5 ESTRELLAS</b>	<b>LODGE 4 ESTRELLAS</b>	<b>LODGE 3 ESTRELLAS</b>
<b>Nro.</b>	<b>REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA</b>				
	<b>INSTALACIONES GENERALES</b>				
1	Generador de emergencia	Para suministro general de energía eléctrica para todo el establecimiento.	X	X	
		Para suministro de energía eléctrica en servicios básicos: salidas de emergencia, pasillos y áreas comunes.			X
2	Sistema de protección contra insectos.		X	X	X
3	Acondicionamiento térmico en áreas de uso común: enfriamiento o calefacción artificial y/o natural.		X	X	X
	Contar con (por lo menos) los siguientes servicios/actividades/ubicación: 1) Piscina 2) Hidromasaje 3) Baño turco				

4	4) Sauna 5) SPA 6) Local comercial afín a la actividad. Ej. Agencia de viajes, artesanías, etc., se considerará como un solo servicio a uno o más locales comerciales; 7) Salones y/o áreas para eventos 8) Vinculación a una actividad agropecuaria 9) Realizar caminatas 10) Realizar cabalgatas 11) Realizar rodeos 12) Vinculación de la comunidad local en las actividades turísticas realizadas por el establecimiento 13) Equipo de uso diario para actividades del establecimiento (al menos botas de caucho y poncho de aguas) 14) Juegos de salón (mesas de billa y/o billar, mesas de ping pong) 15) Áreas deportivas 16) Establecimiento ubicado en un edificio patrimonial que cuente con la respectiva declaratoria por parte de la autoridad competente		9	7	4
4-A	Contar con áreas de uso exclusivo del personal.	Cuarto de baño y aseo	X	X	X
		Área de almacenamiento de artículos personales (casilleros)	X	X	X
		Área de comedor	X	X	X
ACCESOS					



5	Una entrada principal al área de recepción para clientes, y otra entrada de servicio.		X	X	
ÁREAS DE CLIENTES					
Áreas de clientes - General					
6	Área de vestíbulo y recepción (con mobiliario).		X	X	X
7	Restaurante dentro de las instalaciones del establecimiento.	Que incluya servicio de cafetería.	X	X	X
		Carta en español y un idioma extranjero, de preferencia inglés.	X	X	
8	Servicio de preparación de dietas especiales y restricciones alimenticias bajo pedido del huésped.		X	X	X
9	Área de bar dentro del establecimiento.		X	X	
Áreas de clientes - Habitaciones					
10	Contar con habitaciones para personas con discapacidad, según las especificaciones de la Autoridad competente, ubicadas de preferencia en la planta baja del establecimiento.		2%	2%	2%
11	Habitaciones	Privadas con cuarto de baño y aseo privado.	X	X	
		Privadas con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido.			X
12	Acondicionamiento térmico en cada habitación, mediante: Sistema de enfriamiento o ventilación mecánica y/o natural o calefacción mecánica y/o natural.		X	X	X
13	Internet en todas las habitaciones		X	X	

14	Caja de seguridad en habitación.		X	X	
	Casilleros de seguridad o caja fuerte en recepción.				X
15	Sistema de cierre para puerta de acceso a la habitación.		X	X	X
16	Almohada extra a petición del huésped.		X	X	X
17	Portamaletas.		X	X	X
18	Clóset y/o armario.		X	X	X
19	Escritorio y/o mesa.		X	X	
20	Silla, sillón o sofá.		X	X	X
21	Funda de lavandería.		X	X	X
22	Luz de velador.		X	X	X
23	Cortina completa y visillo o blackout y visillo. El blackout o la cortina completa pueden ser sustituidos por puerta interior de la ventana.		X	X	
	Cortinas o persianas. Pueden ser sustituidos por puerta interior de la ventana.				X
24	Servicio telefónico o sistema de comunicación que permita la comunicación desde la recepción hacia la habitación y viceversa.		X	X	X
Áreas de clientes - Cuarto de baño y aseo privado					
25	Agua caliente disponible en ducha y/o tina en cuarto de baño y aseo privado.		X	X	X
26	Iluminación independiente sobre el lavamanos.		X	X	
27	Juego de toallas por huésped	Cuerpo	X	X	X
		Manos	X	X	X
		Cara	X		
28	Toalla de piso para salida de tina y/o ducha.		X	X	X
		Champú	X	X	X

29	Amenities de limpieza	Jabón	X	X	X
		Papel higiénico de repuesto	X	X	X
		Acondicionador	X	X	
		Gorro de baño	X		
SERVICIOS					
30	Servicio de despertador desde la recepción hacia la habitación.		X	X	X
31	Contar (al menos) con personal profesional o certificado en competencias laborales, en las áreas operativas y administrativas del establecimiento.		30%	20%	10%
32	Contar (al menos) con personal que hable al menos un idioma extranjero, en las áreas de contacto y relacionamiento directo con el huésped.		25%	15%	10%
33	Personal bilingüe que brinde el servicio de recepción, conserjería o guardianía las 24 horas.		X	X	
34	Todos los establecimientos ubicados en zonas donde no exista red pública de alcantarillado, deberán contar con:	Sistema de tratamiento de aguas residuales	X	X	
		Al menos pozo séptico.			X
35	Los nuevos establecimientos, ubicados dentro del territorio nacional deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales.		X		
36	Servicio de alimentos y bebidas a la habitación con servicio en español y un idioma extranjero, de preferencia inglés.		X		
	Servicio de alimentos y bebidas a la habitación.			X	
37	Plan de seguridad y atención de emergencias.		X	X	X

38	Servicio de primeros auxilios.		X	X	X
39	Señalética de los servicios y áreas de uso común del establecimiento.		X	X	X
40	Cuenta con formas de pago que incluyan tarjetas de crédito y/o débito o vouchers.		X	X	
41	Servicio de lavandería propio o contratado.		X	X	
42	Servicio de planchado	Propio o contratado.	X	X	
		Plancha a disposición del huésped.			X
43	Circuito cerrado de cámaras de seguridad con capacidad de almacenamiento de al menos 30 días.		X	X	
44	Silla de ruedas disponible para uso del huésped.		X	X	
45	Servicio adicional a petición del huésped.	Cama extra	X	X	
		Cuna	X	X	
		Silla de bebé	X	X	
46	Servicio telefónico y/o equipos que permitan la comunicación hacia el exterior del establecimiento.		X	X	X

**Nota:**(Ministerio de Turismo, 2016)

**B. Anexo 10.2 Encuesta**



**ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DE CHIMBORAZO  
FACULTAD DE RECURSOS NATURALES  
ESCUELA DE ECOTURISMO**



**Objetivo:** Determinar la factibilidad para la implementación de hospedaje en la Quinta Rafael.

**Género:**

Masculino ☐ Femenino ☐ Otros ☐

**Edad:**

**Lugar de Procedencia:**

**Por favor marcar con un x las opciones que usted elija**

La Quinta Rafael es un espacio de recreación turística ubicado en la Parroquia Huachi Chico, actualmente cuenta con los siguientes servicios; alimentación, sala de eventos, servicio de catering, juegos en áreas verdes, cancha de squash y el servicio de piscina, sauna, turco, polar e hidromasaje.

1. **¿Le gustaría que en la Quinta Rafael se implemente el servicio de alojamiento, indique que tipo?**

Hotel ☐ Hostal ☐ Hostería ☐ Hacienda turística ☐ Cabañas ecológicas ☐

2. **¿Con que tipo de mobiliario le gustaría que cuente el alojamiento ecológico?**

Moderno ☐ Tradicional ☐ Rústico ☐

3. **¿Cuáles son los servicios que le gustaría implementar en el alojamiento seleccionado por usted?**

Área de recreación ☐ Comunicación telefónica ☐ T /V por cable ☐  
Servicio de internet ☐ servicio de limpieza ☐

4. **¿Respecto a la alimentación que tipo de comida quisiera se oferte?**

Comida rápida ☐ Comida ecuatoriana ☐ comida gourmet ☐ Parrilladas ☐  
Otros ☐

5. **¿Con cuantas personas usted generalmente viaja?**

1 – 2 ☐ 2 a 4 ☐ 4 a 6 ☐

6. **¿Cuántos noches permanecería en el lugar?**

1 noches ☐ 2 noches ☐ 3 noches ☐ Más de 3 noches ☐

7. **¿usted generalmente cuanto gasta por persona en el servicio de alojamiento?**

15 USD ☐ 20 USD ☐ 25 USD ☐

8. **¿Este tipo de servicio como los paga?**

Transferencia ☐ Efectivo ☐ Tarjeta de crédito ☐ Cheque ☐

**9. ¿Cuáles son los medios que usted emplea para informarse sobre lugares de hospedaje?**

Redes sociales ☐ Medios de comunicación ☐ Páginas web ☐

**10. ¿Cuál es su motivación para viajar?**

Recreación/turismo ☐ Compras ☐ Congreso/con convenciones ☐

Negocios /Otros ☐

**Gracias por su colaboración**

### C. Anexo 10.3 Matriz Lázaró Lagos

COMPONENTES AMBIENTALES	ACTIVIDADES								IMPACTOS	CRITERIOS DE EVALUACIÓN									
	1	2	3	4	5	6	7	8		Naturaleza	Magnitud (A)	Importancia (B)	Certeza	Tipo	Reversibilidad (C)	Duración (D)	Tiempo en Aparecer	Considerado en el Proyecto	Ponderación (A*B)+(C+D)
A. AIRE																			
B. SUELO																			
C. AGUA																			
D. FLORA Y FAUNA																			
E. SOCIO-ECONÓMICO																			

#### Criterios cualitativos Lázaró Lagos (1-2)

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO
NATURALEZA	Positivo, Negativo, Neutro Previsible	+ - N X
Tipo	Primario	Pr
	Secundario, Acumulativo	Sc Ac
Tiempo en Aparecer	Corto plazo (menos de 6 meses) Mediano plazo (6 meses y 5 años. Largo plazo (desp. De 5 años)	C M L

Criterios cualitativos Lázaro Lagos (2-2)

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO
Certeza	Cierto (Probabilidad de ocurrencia del impacto mayor al 75%)	C
	Probable (Probabilidad de ocurrencia entre 50 y 75%)	D
	Improbable. (Se requieren estudios)	I
Considerado en el diseño	Si	S
	No	N

Criterios cuantitativos Lázaro Lagos (1/2)

Criterio	Descripción	Valor
Magnitud	Baja intensidad, (área menor a una hectárea)	1
	Moderada intensidad, (área entre 1 y 10 hectáreas)	2
	Alta intensidad, (área mayor a 10 hectáreas)	3
Importancia	Sin importancia	0
	Menor importancia	1
	Moderada importancia	2
	Importante	3



Criterios cuantitativos Lázaro Lagos (2/2)

Criterio	Descripción	Valor
Reversibilidad	<b>Reversible</b>	1
	<b>No Reversible</b>	2
Duración	Corto plazo (el Impacto permanece menos de un año)	1
	Mediano Plazo (si el Impacto permanece entre 1 y 10 años)	2
	Largo Plazo. (si el Impacto permanece más de 10 años)	4

**D. Anexo 10.5 Sueldos**

Área comercial

CARGO	SUELDO MENSUAL	SUELDO TRIMESTRAL	SUELDO AÑO	BENEFICIOS SOCIALES			A PARTIR DEL PRIMER AÑO	
				12,15 (11.15% APOORTE PATRONAL, 1% LEY DE DISCAPACIDAD)	DÉCIMO CUARTO	DÉCIMO TERCERO	FONDOS DE RESERVA	VACACIONES
Recepcionista Polifuncional	396,68	1.190,04	4.760,16	578,36	394,00	396,68	396,68	198,34
<b>TOTALES:</b>	<b>396,68</b>	<b>1.190,04</b>	<b>4.760,16</b>	<b>578,36</b>	<b>394,00</b>	<b>396,68</b>	<b>396,68</b>	<b>198,34</b>

Área productiva

CARGO	SUELDO MENSUAL	SUELDO TRIMESTRAL	SUELDO AÑO	BENEFICIOS SOCIALES			A PARTIR DEL PRIMER AÑO	
				12,15 (11.15% APOORTE PATRONAL, 1% LEY DE DISCAPACIDAD)	DÉCIMO CUARTO	DÉCIMO TERCERO	FONDOS DE RESERVA	VACACIONES
Camarero/a	396,29	1.188,87	4.755,48	577,79	394,00	396,29	396,29	198,15
<b>TOTALES:</b>	<b>396,29</b>	<b>1.188,87</b>	<b>4.755,48</b>	<b>577,79</b>	<b>394,00</b>	<b>396,29</b>	<b>396,29</b>	<b>198,15</b>

Área administrativa

CARGO	SUELDO MENSUAL	SUELDO TRIMESTRAL	SUELDO AÑO	BENEFICIOS SOCIALES			A PARTIR DEL PRIMER AÑO	
				12,15 (11.15% APORTE PATRONAL, 1% LEY DE DISCAPACIDAD)	DÉCIMO CUARTO	DÉCIMO TERCERO	FONDOS DE RESERVA	VACACIONES
Gerente	400,22	1.200,66	4.802,64	583,52	394,00	400,22	400,22	200,11
TOTALES:	400,22	1.200,66	4.802,64	583,52	394,00	400,22	400,22	200,11